BIMBY

L5.3 : **Les actes du colloque Bimby 2013.**

David Miet, CETE IdF,
Benoit Le Foll, Delphine Lambert, CETE NC

Et l'ensemble des participants et intervenants au colloque BIMBY 2013

PROJET FINANCÉ PAR L'ANR - PROJECT FUNDED BY THE ANR

ANR

PARTENAIRES

Référence : ANR-09-VILL-0008

Lundi 17 septembre

9h **Accueil / café**

Séance plénière

10h Mot d'accueil

10h10 Développer une offre de logement sans étalement urbain

10h20 Tissus pavillonnaires d'hier, villes durables de demain ?

12h10 Des champs de compétence à explorer : une nouvelle filière à construire

12h30 **Déjeuner** *(restaurant réservé pour les pré-inscrits uniquement, libre pour les autres)*

Nouveaux regards sur la ville

Politique publique

14h30 Zéro étalement urbain : c'est possible

14h45 Quelles formes pour la densité pavillonnaire ?

15h Acupuncture urbaine : une philosophie d'action new-yorkaise

15h15 L'architecture des micro parcelles au Japon : perspectives pour les architectes

15h30 Vers le calcul automatique des droits à construire

Politique locale

16h Pourquoi faut-il laisser la compétence urbanisme au maire ?

16h15 Remailler un îlot pavillonnaire

16h30 Et si Bimby finançait la rénovation thermique des logements ?

16h45 L'avenir de l'espace public des quartiers résidentiels : le jardin privé

17h Pro-mouvoir les bourgs ruraux, un urbanisme tous-terrains

Approfondir : ateliers thématiques

14h30 - 5 ateliers au choix

- Le règlement du PLU dans une perspective BIMBY (partie 1)
- Formes urbaines : comment et combien ?
- Le projet urbain à l'initiative des habitants
- Bimby : nouveau paysage, nouvel espace public
- Pourquoi divise-t-on son terrain ?
- Bimby : la filière courte de production de logements

16h00 - 5 ateliers au choix

- Le règlement du PLU dans une perspective BIMBY (partie 2)
- Parcellaires et Paysages : Quelles possibilités ?
- Une solution pour le maintien des personnes âgées à domicile
- SCOT, PLH, PDU, (...) : le Bimby dans les outils de planification
- Pourquoi faut-il construire plus de maisons individuelles ?
- Cohérence architecturale et beauté du Bimby

17h30 **Cocktail / Animations**

19h30 **Dîner** *(restaurant réservé pour les pré-inscrits uniquement, libre pour les autres)*

Mardi 18 septembre

9h **Accueil / café**

Nouveaux regards sur la ville

Solutions techniques innovantes

9h30 Les outils de l'urbanisme collaboratif

9h45 La voirie innovante au service de Bimby

10h Économiser du terrain : le multi parking

10h15 Les filières compactes de l'assainissement autonome

10h30 Bimby et construction bois

Réponse aux particuliers

11h Bimby : l'exemple canadien

11h15 Accueillir sa grand-mère dans son jardin

11h30 I love Bimby

11h45 Équité de la répartition des richesses foncières

12h L'optimisation foncière pour tous

Approfondir : ateliers thématiques

9h30 - 4 ateliers au choix

- Bimby & PLU : La division en 'drapeau' est-elle anti-urbaine ? Quelles articulations entre droit public et droit privé ?
- Bimby et projet urbain : utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'existant
- Étalement urbain d'hier, ville durable de demain : un grand merci à nos aînés
- La démocratie : solution à l'étalement urbain

11h00 - 5 ateliers au choix

- Bimby et PLU : outils de préservation du cadre de vie
- De la parcelle à la métropole : les gisements territoriaux Bimby
- Les nouveaux métiers de la filière BIMBY
- Bimby, une solution au logement social
- Approche environnementale de l'urbanisme et Bimby : quelles synergies ?

12h30 **Déjeuner** *(restaurant réservé pour les pré-inscrits uniquement, libre pour les autres)*

Séance plénière

14h30 Table ronde : la maison individuelle, solution inattendue au problème du logement ?

15h45 Conférence de clôture : vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique

16h30 **Cocktail / Animations**

BIMBY

Séances plénières

Lundi **17** Septembre 2012

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Séance plénière d'ouverture

- **Présentation d'ouverture**
- **Vers un urbanisme sur mesure open source et démocratique**
- **Bimby : l'efficience de la filière courte du renouvellement urbain**

Intervenants :
Benoit LE FOLL, *Pilote du projet Bimby, CETE Normandie Centre*
David MIET, *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France*

Résumé :

L'objectif de la démarche Bimby est de proposer une forme de densification et de développement du tissu pavillonnaire sans étalement supplémentaire. La particularité de cette approche et de se baser sur les initiatives et souhaits des habitants, plutôt que de reposer sur des restrictions et obligations. Alors que la collectivité s'efforce de limiter l'étalement urbain, les Français continuent à rechercher un habitat individuel. L'idée de Bimby est de chercher à résoudre cette contradiction.

Le mode de développement urbanisme qui a prévalu jusqu'à aujourd'hui fait de moins en moins l'unanimité, chez les élus comme chez les habitants. Pour répondre aux besoins de logements nouveaux des communes, il impliquerait de nouvelles extensions urbaines sur les terrains avoisinants. Pour éviter cela, la solution du logement collectif sur un nombre d'étages limité est mise en avant depuis plusieurs années, mais elle n'est pas populaire. La démarche Bimby consiste à explorer une nouvelle voie : l'installation de nouveaux logements sur des parcelles de grande taille déjà construites qui seraient redécoupées à cette fin.

Les CETE Ile-de-France et Normandie ont étudié plusieurs communes d'Ile-de-France et de l'agglomération rouennaise pour étudier la faisabilité des projets Bimby. Le premier constat a été l'existence d'un nombre important de parcelles grandes, autour de 1 000 mètres carrés, sur lesquelles étaient construites des logements qui étaient de moins en moins adaptés à leurs occupants vieillissant. En outre certains de ces derniers, retraités, ne disposaient pas des moyens financiers nécessaires pour procéder à des aménagements. Il a alors été envisagé de diviser les

parcelles pour en vendre une partie, ce qui permettrait justement d'aménager les habitations, voire d'en construire de nouvelles.

Cette démarche repose sur la construction à l'unité, c'est-à-dire la filière diffuse. Cette dernière représente en fait l'essentiel des constructions réalisées en France, soit 220 000 logements sur les 375 000 construits en 2005, contre 150 000 logements collectifs.

Pour autant les politiques publiques comme l'action des architectes et urbanistes visent à promouvoir les opérations collectives tout en freinant les logements individuels. La raison en est que ces derniers sont les principaux contributeurs de l'étalement urbain. Cependant alors que la France ne construit pas encore assez de logements, la lutte contre l'étalement urbain risque précisément de nuire à la filière qui produit la majorité de l'offre.

L'étude a en outre permis de constater que la filière diffuse, l'autopromotion, était en fait plus économique que la construction par lotissement. Contrairement à une idée reçue, il n'y a en effet pas d'économies d'échelle dans la construction de logement, au contraire. Dans un même quartier et pour des surfaces comparables, une construction individuelle revient au final sensiblement moins chère qu'un projet collectif. Il ne ressort donc que la vente directe des terrains en lots libres peut permettre de faire baisser le coût du logement. En outre la construction individuelle permet une plus grande personnalisation des logements, ce qui favorise leur appropriation et les valorise au moment de la revente.

Il convient cependant de réfléchir à la cohérence architecturale qui peut être mise en place dans le cadre de telles opérations afin de préserver la qualité urbaine.

La division des parcelles pour réaliser de nouveaux logements individuels permet en tout état de cause des constructions moins coûteuses, tout en évitant l'étalement urbain. Par ailleurs, cette approche repose sur un potentiel important, puisque les maisons individuelles constituent l'essentiel du stock urbain en France. Le gisement potentiel exploitable est considérable et de bonne qualité, puisque les deux tiers des surfaces allouées aux maisons individuelles sont localisées dans les pôles urbains et les couronnes péri-urbaines, soit des secteurs très bien situés.

La France compte 19 millions de maisons individuelles, avec une taille moyenne de parcelle de 1 000 mètres carrés. Or selon les zones, la taille minimale acceptable d'une parcelle constructible varie grandement. Elle peut ainsi descendre jusqu'à 100 mètres carrés dans un secteur bien desservi de la première couronne parisienne. Il est donc essentielle, dans cette filière, de s'appuyer sur les souhaits et aspirations des habitants.

Ces éléments permettent de conclure que si seulement 1 % des propriétaires de maisons individuelles procédaient à une division de leur parcelle, cela représenterait 190 000 nouveaux terrains à bâtir, soit l'équivalent de la production actuelle de maisons et du déficit annuel de la production de logements, sans étalement urbain supplémentaire. Les études d'opinion montrent que la majorité des propriétaires ne souhaitent pas diviser leur parcelle. Cependant 30 % d'entre eux sont ouverts à cette idée. Il faut donc souligner ce chiffre de 1 % de personnes intéressées à trouver. Il ne s'agit pas de mener une action large de changement de mentalité des propriétaires dans leur ensemble, mais d'adresser le marché de niche de ceux qui veulent changer de situation, pour une raison ou une autre, à hauteur de 1 % par an.

Il convient donc de mieux savoir qui sont les habitants actuels, afin de leur proposer un service. Ce dernier point rend la démarche Bimby beaucoup plus intéressante pour les élus : au lieu d'envisager un projet pour de futurs habitants qui ne sont pas encore sur place, elle revient à répondre aux besoins de ceux qui sont déjà installés.

Le dernier obstacle à lever est celui des règlements : il faut que les normes en matière de minimum parcellaires permettent la division.

Dans l'expérience menée par les CETE, il a été proposé aux habitants de la commune de rencontrer un architecte afin de discuter de leurs éventuels projets et de les modéliser. 20 % des propriétaires se sont ainsi présentés, soit 60 entretiens. Ils ont apprécié que les propositions de type Bimby permettent un renouvellement urbain doux, sans modifier leur qualité de vie.

Les 60 entretiens ont abouti à 90 projets de nouveaux logements, soit l'ensemble des besoins de la commune pour les 10 années à venir, en ne recevant que 20 % des propriétaires. Une autre expérience menée sur une commune plus grande a abouti à des chiffres comparables. Il est également apparu que les habitants appréciaient d'être consultés sur ces questions.

La deuxième expérience a permis de constater que les projets étaient avant tout motivés par des logiques financières, familiales (installation d'enfants ou de parents âgés), ou d'adaptation du logement. En outre, comme il s'agissait pour beaucoup de procéder à de nouvelles constructions à des fins de locations, ces projets venaient compléter l'offre immobilière disponible, précisément limitée en matière de location.

D'autres enquêtes ont montré que la demande existait également dans des zones où la pression foncière était moins élevée qu'en Ile-de-France. La démarche Bimby peut donc s'étendre même dans les secteurs où le foncier est moins cher.

En prenant en compte la taille des parcelles, les questions réglementaires, et une estimation de la proportion de projets qui n'aboutiraient pas, l'étude a abouti à la projection suivante : pour une commune francilienne de 6 200 habitants, 30 % des parcelles seraient susceptibles d'accueillir un nouveau logement. En suivant une démarche Bimby il serait ainsi possible de remplir 50 % des objectifs communaux de construction sur dix ans en proposant en outre un produit qui à ce jour n'existe pas (maison de 85 mètres carrés pour un coût de sortie de 280 000 euros).

Afin de permettre ces développements, il faut en matière réglementaire procéder à un zonage très fin afin que les zones du PLU correspondent à l'homogénéité des parcelles. Par la suite, il convient d'élaborer un règlement et de le tester via un travail d'aller-retour entre les choix des élus et les projets de règlements, afin que les développements futurs correspondent bien aux orientations arrêtées.

Retranscription :

Mot d'accueil d'**Emmanuel NEUVILLE**, *Directeur CETE Ile-de-France*

Bonjour à tous. Je me réjouis d'être présent parmi vous pour le lancement de ce colloque. Vous êtes très nombreux, et je m'en félicite. Il est rare de constater une telle assistance pour un colloque de fin de recherche. C'est le signe que quelque chose s'est effectivement passé pendant les trois dernières années.

Il s'agit à la fois de dresser un premier bilan, mais également des perspectives. Le projet Bimby a été lancé par l'Agence Nationale de la Recherche et labellisé par le pôle de rechercher Advancity en 2009, et a rassemblé de nombreux partenaires :

- le réseau scientifique du Ministère, au travers des CETE Normandie-Centre et Ile-de-France ;
- les communautés d'agglomération de Rouen et Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- les écoles d'architecture de Paris-Belleville, Normandie, et Marseille ;
- les laboratoires de recherche Technique, Territoire et Sociétés, rattaché à l'Ecole des Ponts Paristech et Ville, Espace, Société de l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat ;
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure.

Cependant les développements de ce projet sont allés bien au-delà de ses partenaires. Le colloque d'aujourd'hui est l'occasion d'échanger plus largement autour de ses résultats et des suites à donner.

La démarche Bimby, Build in my Backyard, consiste à promouvoir et faciliter la densification du tissu pavillonnaire, en contribuant ainsi à plusieurs enjeux de politique publique. Construire un logement sur une parcelle déjà exploitée permet d'utiliser un gisement foncier inédit, mais également de maîtriser l'étalement urbain et d'exploiter des terrains déjà viabilisés et desservis par les transports. C'est aussi l'occasion de répondre aux demandes des habitants tout au long de leur vie.

Enfin, ce projet favorise la construction et la promotion immobilière locale.

Dans ce contexte, Bimby est devenu une démarche opérationnelle, éprouvée sur le terrain, quantifiée, et accompagnée d'un modèle économique qui crée une dynamique positive pour ses acteurs :

- les particuliers propriétaires ou accédants ;
- l'Etat et les collectivités ;
- la profession immobilière ;
- la construction locale.

Les questions qui se posent aujourd'hui pour la puissance publique portent sur les suites à donner à ce projet dans le sens d'une mise en œuvre efficient et organisée. L'objectif est de produire du logement à moindre coût et sans impact supplémentaire en termes de consommation d'espace.

Ces deux journées seront l'occasion de discuter de l'ensemble de ces aspects, de mieux comprendre les attentes et stratégies d'acteurs, et de réfléchir ensemble à des nouvelles étapes.

Je tiens tout particulièrement à adresser mes remerciements aux dix partenaires de ce projet, notamment les deux copilotes qui l'ont animé, ainsi que le

Je tiens également à remercier l'ADEME Ile-de-France,

Et l'école d'Architecture de Paris Belleville, ainsi que l'équipe qui a organisé ce colloque, en particulier Delphine Lambert.

Conférence de **Benoit LE FOLL**, *Pilote du projet Bimby, CETE Normandie Centre* et de **David MIET,** *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France :* **Tissus pavillonaires d'hier, villes durables de demain ?**

Benoît LE FOLL : Nous avons souhaité que ce colloque soit aussi ouvert que possible Ce sont ainsi 70 intervenants qui partageront avec vous pendant ces deux jours. L'idée essentielle est de dire que ce travail a commencé il y a trois ans, et qu'il n'en est encore qu'à ses débuts. Nous pensons que vous saurez tous apporter votre pierre à l'édifice, et c'est en ce sens que nous avons organisé les ateliers, qui seront des lieux d'échange.

Pour autant, nous avons souhaité commencer ce colloque en rappelant les bases.

David MIET : Les travaux que nous vous présenterons au cours de ces deux journées sont issus de réflexions assez anciennes, et du sentiment que nous avons ressenti d'un manque d'enthousiasme autour de ce que nous sommes en mesure, en tant qu'architectes, urbanistes, et ingénieurs, de proposer aux habitants et élus.

Depuis une dizaine d'années que le développement durable a pris le dessus dans l'expression de nos stratégies politiques et techniques, nous avons pris l'habitude d'employer un vocabulaire limitatif, avec des termes plutôt négatifs : économiser, limiter, réduire, conserver, préserver. Ces mots ont le défaut de manquer de vision et de perspectives d'avenir. Ils sont peu enthousiasmants, pour nous comme pour ceux pour qui nous travaillons.

Cela se traduit notamment par le phénomène Nimby. Il y aurait ainsi une fatalité, à savoir que l'intérêt particulier irait forcément à l'encontre du collectif. Nous avons des problèmes d'étalement

urbain, c'est l'enjeu collectif, mais au niveau individuel la tendance est de rechercher le logement individuel. Il apparaît donc à ce niveau une contradiction.

Une des hypothèses du projet Bimby était de vérifier que ces souhaits et intérêts individuels et collectifs étaient bien contradictoires. Il y a les intérêts de la collectivité, et ceux des particuliers. Ils ne concordent pas toujours, et par moment ils sont même en contradiction flagrante. Nous nous sommes donc demandé s'il n'existait pas des méthodes ou moments de construction de la ville qui leur permettraient de se rejoindre. C'est à partir de là qu'est apparu le projet de recherche Bimby.

Nous allons l'illustrer avec l'exemple de la commune du Tremblay-sur-Mauldres, dans les Yvelines. C'est un village de 1 000 habitants, qui vient d'intégrer la Vallée de Chevreuse. C'est une des régions les plus privilégiés d'Ile-de-France et de France, avec des communes préservées, dans laquelle le phénomène Nimby serait le plus susceptible de se manifester.

Cette commune s'est constituée par la biais d'une urbanisation pavillonnaire. Il y a donc eu un étalement au cours des décennies et des POS. Cette commune se demande aujourd'hui quel pourrait être son mode de développement pour les années à venir. Une première option est de continuer comme aujourd'hui, avec un minimum parcellaire de 1 000 mètres carrés : pour construire les quelques 70 logements dont la commune a besoin aujourd'hui il faudrait ainsi trouver 8,5 hectares en extension, en allant les chercher sur les terres agricoles. Les dernières maisons construites sur des parcelles de cette taille se sont vendues 500 000 euros, ce qui montre qu'il existe une réelle demande. Cependant au niveau de la collectivité, un consensus général commence à apparaître, selon lequel si ce mode d'urbanisme se poursuit c'est l'ensemble de la commune qui y perdra. Même les élus en sont conscients.

Nous sommes donc d'accord pour dire que ce mode d'urbanisme doit évoluer et que cette solution n'est plus valable pour les décennies à venir.

Une autre solution, que nous avons l'habitude de promouvoir, consiste à consommer moins, et donc à construire de façon plus dense, sous la forme d'un logement collectif à peu d'étages. Nous nous efforçons de développe ce modèle depuis plusieurs décennies, mais il plaît peu aux habitants.

La troisième hypothèse que nous avons explorée dans le cadre du projet Bimby repose sur l'idée suivante : il faut trouver de l'espace pour construire 70 logements, alors que stock actuel est essentiellement constitué de grandes parcelles, est-il possible d'aller chercher l'espace correspondant dans les jardins existant, sans consommer aucun espace agricole supplémentaire ?

Nous avons donc proposé de construire des habitations peu denses, sans consommer plus d'espace. Initialement, cette idée paraissait compliquée. Il ne nous était jamais venu à l'idée d'aller rajouter des maisons dans les parcelles existantes. Cependant au vu des conditions du marché immobilier, cette solution n'était pas aberrante.

Benoît LE FOLL : Nous sommes donc allés chercher les zones où cette solution était la plus envisageable. Nous avons retenu un quartier qui a été construit en 1972, et dont les habitations ont été vendues sous la forme d'accession sociale. Ce sont donc des ménages à revenus modestes qui ont acquis ces logements. Ces derniers étaient construits sur le côté de parcelles de 900 mètres carrés, ce qui nous convenait au plan physique comme social.

L'essentiel de ces logements appartenait donc à des personnes qui les avaient achetés en accession sociale, c'est-à-dire aujourd'hui des retraités avec des pensions faibles. Certains se trouvaient par conséquent en situation sociale difficile, tout en possédant un patrimoine important puisque ces maisons valent autour de 300 000 euros. Il était donc pertinent de leur proposer cette solution.

Ces maisons sont en outre pour beaucoup construites sur un sous-sol non enterré, ce qui peut commencer à représenter des difficultés d'accessibilité pour leurs occupants quand ils prennent de l'âge.

La première idée qui nous est venue a donc été de reconstruire de petites maisons pour ces personnes, sur leur terrain, qui seraient beaucoup plus adaptées à elles, tout en leur laissant par ailleurs un terrain d'une valeur de 280 000 euros environ. Nous avons imaginé cette évolution sur l'ensemble du quartier, de façon simple et sans prétention, que nous avons présentée aux professionnels avant de l'exposer aux habitants.

David MIET : Le problème est que cette illustration a été publiée dans la presse locale comme étant le projet pour le futur quartier. Les habitants ont donc eu le sentiment qu'ils seraient expropriés pour permettre la mise en place de ce projet, ce qui a conduit jusqu'à une pétition auprès du préfet et des protestations auprès du maire.

Il est pertinent de réaliser ce type de simulation dans le cadre d'analyse technique, mais la question de la communication est cruciale. Je rappelle que l'idée de ce projet est qu'un ménage installé dans une maison inadaptée peut s'en faire construire une autre, mieux conçue pour lui, tout en dégageant une plus-value de 150 000 euros, grâce à la pression foncière. Or l'existence de cet intérêt évident ne réussit pas à convaincre lorsque nous présentons ces simulations. C'est la meilleure communication disponible, et pour autant elle ne suffit pas.

Il y a donc une production de terrain à réaliser, à l'unité. Les maisons sont également construites à l'unité. C'est ce que nous appelons la filière du diffus, c'est-à-dire hors opérations, hors lotissements, et hors ZAC. Le foncier passe d'un particulier à un autre qui cherche alors pour lui un architecte et un constructeur. C'est également la filière de production de logements la plus courte.

Benoît LE FOLL : Nous envisagions également la filière d'autopromotion. Le particulier qui construit sa maison est de fait un autopromoteur. Il construit pour lui-même. Lorsque nous réalisons 220 000 constructions individuelles par an, il s'agit en fait d'autant d'autopromoteurs.

David MIET : C'est vrai pour une partie d'entre eux. En 2005, nous avons construit 375 000 logements, soit 220 000 maisons individuelles et 150 000 logements collectifs.

Les logements en opération groupés ont représenté 45 000 unités, tandis que les lotissements en constituaient 60 000. Contrairement à une idée reçue, les lotissements ne représentent donc pas l'essentiel de la construction de maisons individuelles. La filière de production dominante en matière de maison individuel est la filière diffuse, soit 115 000 maisons dans ces chiffres. Elle représente chaque année plus d'un tiers de la production totale de logements en France.

Pourquoi cette filière est-elle si importante, alors que nous ne cessons de promouvoir celles qui sont plus groupées ? Une des réponses est de nature économique.

Benoît LE FOLL : Il faut préciser que si la maison individuelle a si mauvaise presse, c'est que les logements construits en diffus et en lotissements consomment 97 % du foncier mis à disposition sur une année, alors que les logements collectifs n'en représentent que 3 %. Il y a donc à ce jour un lien évident entre maisons individuelles et étalement urbain. Il faudra travailler sur cette question, afin de contrecarrer cet étalement.

A ce jour nous ne construisons pas encore assez de logements, soit 332 000 cette année là où il en faudrait 500 000, alors que notre action quotidienne nuit à une filière qui construit un tiers des logements en France aujourd'hui.

La lutte contre l'étalement urbain risque donc fortement de nuire à la construction de logements.

La raison du succès de la filière libre est simple : c'est la méthode la moins chère. Pour l'expliquer, nous allons prendre un exemple, celui d'une ZAC dans la région de Rennes qui a fait l'objet d'une expérience. Sur une rue, les parcelles ont été vendues en lots libres, tandis qu'en face une opération classique de promotion étaient menée.

Lors de la construction d'une ZAC, la commune décide d'aménager et de rendre une zone constructible. La procédure de ZAC permet que le constructeur finance également les coûts d'aménagement liés à l'opération (infrastructures, voiries, écoles, etc.). Le promoteur et l'aménageur déterminent alors le prix de vente des futurs logements, leur marge, les coûts de commercialisation et ceux liés à l'opération groupée, qui sont plus élevés que pour une construction individuelle, ainsi que les charges relatives aux architectes, aux bureaux d'études, et enfin les coûts de construction. Une fois ces éléments déduits, il reste la charge foncière, c'est-à-dire ce que le promoteur apportera à la commune pour financer les équipements

Dans l'exemple que nous avons étudié, la charge foncière était en l'occurrence de 300 euros par mètre carré SHON. Par conséquent ce prix a également été retenu pour les personnes qui mèneraient une opération individuelle. C'est l'originalité de cette démarche ; puisqu'en général les terrains en lots libres ne sont pas soumis à la même charge foncière.

Par conséquent, pour une maison de 120 mètres carrés, le prix du terrain était de 36 000 euros, soit un montant très attractif dans cette zone. La demande a été largement supérieure à l'offre. Le logement revenait en effet beaucoup moins cher.

Une idée reçue est qu'il existe des économies d'échelle dans la construction. Or en réalité plus une opération est importante, plus le coût de chaque logement est important. Il n'y a pas d'économies d'échelle dans la production de maisons en série.

Cette différence s'explique également par une part d'auto-construction. Ainsi les constructeurs individuels effectuent souvent eux-mêmes les travaux de peinture, qui est incluse dans la partie promotion.

Au final, les personnes qui ont acheté leur logement dans le cadre de la promotion les ont payés 2 500 euros par mètre carré prévus dès le départ, alors que celles qui ont construit individuellement l'ont fait pour un coût final de 1 700 euros par mètre carré, soit une différence significative.

Si donc ce calcul avait été effectué à rebours pour la ZAC, cela aurait permis, la charge foncière pour les terrains individuels aurait pu être bien plus élevée. Mais surtout, pour faire baisser le coût du logement, il vaut donc mieux vendre directement les terrains en lots libres.

Au final, l'auto-promoteur bénéficie donc de coûts bien moins importants. Dans l'exemple que nous avons étudié, lorsque les constructeurs individuels ont réalisé que les logements construits dans le cadre de l'opération collective se vendaient pour 2 500 euros le mètre carré, ils ont revendu les leurs et ont réalisé des bénéfices substantiels. Ils ont même pu conclure au prix de 2 700 euro par mètre carré, parce que les acquéreurs préféraient ces maisons particulières et toutes différentes plutôt que celles identiques du lotissement.

La grande critique fait à cette expérience est le manque de cohérence architecturale. Toute la question est de savoir au service de qui cette cohérence peut être mise en place, et si elle constitue un gage de qualité urbaine.

David MIET : Toutes ces études ont été réalisées par des économistes, qui ont analysé finement les coûts. Cela nous a permis de comprendre l'importance de la filière diffuse en France. Le système économique conduit à ce qu'environ au moins un tiers des logements soient construits sous cette forme.

Pour en revenir aux scénarios du Tremblay-sur-Mauldre, l'idée de la division des parcelles permet non seulement de ne pas consommer d'espace supplémentaire, mais également de mobiliser une filière moins coûteuse. Par ailleurs, outre le coût moins élevé, l'autopromotion permet également le sur-mesure et une bien plus grande appropriation.

Contrairement aux routes, pour lesquelles les matériaux constituent l'essentiel des coûts ce qui permet les économies d'échelle, les petites opérations sont plus économiques quand il s'agit de renouvellement urbain. C'est une découverte enthousiasmante.

Benoît LE FOLL : Par ailleurs, ce qui est positif c'est que nous disposons d'un stock très important de maisons individuelles. Elles représentent plus de la moitié du stock en France, car nous en produisons 200 000 par an depuis 50 ans.

David MIET : Effectivement. La maison individuelle constitue 50 % de l'étalement urbain et 97 % des surfaces allouées au logement. Cet étalement urbain constitue la zone dans laquelle nous pouvons imaginer procéder au renouvellement urbain sans étalement supplémentaire.

Les deux tiers des surfaces allouées aux maisons individuelles sont localisées dans les pôles urbains et les couronnes péri-urbaines, soit des secteurs très bien situés. C'est donc un peu comme si nous avions beaucoup investi dans la viabilisation ces dernières décennies, en construisant beaucoup de routes et relativement peu de maisons, installées sur de grandes parcelles. Aujourd'hui les conditions paraissent ainsi réunies pour densifier et rajouter quelques maisons sur ces dernières.

Il y a 19 millions de maisons individuels, avec une taille moyenne de parcelle de 1 000 mètres carrés, pour une taille médiane du jardin de 600 mètres carrés. La médiane passe à 700 mètres carrés pour les maisons construites après 1975.

A Montreuil, les terrains disponibles pour la construction présentent une surface inférieure à 100 mètres carrés. Ils sont issus de divisions parcellaires, et se vendent 200 000 euros pour y construire des maisons de 140 mètres carrés, soit 50 mètres carrés au sol, pour un coût total d'environ 400 000 à 450 000 euros, soit largement moins que les prix du marché à Montreuil. La taille acceptable d'un terrain issu de division à Montreuil est donc de 100 mètres carrés.

Un peu plus loin de Paris, à Eaubonne, dans le Val d'Oise, les rares terrains disponibles font 200 mètres carrés. Ils se vendent au même tarif, soit 200 000 euros. Plus loin encore de Paris, il faut tabler sur 300 à 400 mètres carrés.

La taille minimale du terrain issu de division qui permet de construire une maison dépend donc des aspirations des habitants.

Benoît LE FOLL : Dans certains territoires, hors Ile-de-France, même 200 à 500 mètres carrés ne paraissent pas suffisants. Les aspirations sont très diverses selon les régions. La perception de ce qui constitue un jardin varie beaucoup. Cependant au final cela importe peu. La diversité est un maître-mot, et dans cette filière il faudra toujours d'appuyer sur les aspirations des habitants sans chercher à les définir *a priori*.

David MIET : En Ile-de-France, contrairement à une idée reçue, les maisons individuelles sont essentiellement situées dans les zones les plus recherchées aujourd'hui. Ce stock est bien placé.

Au plan national, si 1 % des propriétaires de maisons individuelles décidaient de diviser leur parcelle, cela représenterait donc 190 000 terrains à bâtir, soit l'équivalent de la production actuelle de maisons et du déficit annuel de la production de logements.

Benoît LE FOLL : Lorsque nous avons commencé à travailler sur le projet Bimby, les sociologues nous ont indiqué que la majorité des personnes ne souhaiteraient pas diviser leur terrain. Les sondages l'ont confirmé. Cependant ce n'est pas la question. Nous n'avons pas besoin de convaincre la majorité, puisque seul 1 % de l'ensemble représenterait déjà l'ensemble de la production annuelle. Or 30 % des personnes interrogées se disent ouvertes à l'idée d'une division.

C'est pourquoi il convient d'insister sur cette idée d'1 %, qui permettrait de construire autant de logements qu'à l'heure actuelle en étalement urbain. C'est un point essentiel de la démarche. Nous n'avons plus à convaincre la majorité, mais à trouver quelques particuliers, 1 sur 100, dont la situation de vie et les aspirations ont changé.

Nous n'avons donc pas besoin de mener une action de transformation des mentalités à grande échelle, mais plutôt d'aller chercher les situations spécifiques, c'est-à-dire des niches. Il peut s'agir de personnes âgées, ou qui souhaitent récupérer une partie de leur capital, pour une raison ou une autre. Il faut aller chercher individuellement les personnes qui veulent changer de situation, pour une raison ou une autre, à hauteur de 1 % par an.

David MIET : Sans nous en rendre vraiment compte, nous sommes passés d'une question d'urbanisme à un problème plus large. A l'origine, notre objectif était de trouver du foncier sans étalement urbain pour construire les logements nécessaires. Or il est apparu qu'une partie du foncier était accessible pour peu que les propriétaires le décident.

Il ne s'agit donc plus de réfléchir en termes d'étalement urbain, de construction neuve, ou de pression foncière, mais de savoir qui sont les habitants actuels. L'urbanisme et la politique du logement déterminent des actions pour des personnes qui ne sont pas encore installées. Ici nous allons chercher des habitants qui vivent déjà sur place, depuis plusieurs années, mais dont la maison individuelle ne leur convient plus.

L'urbanisme va non seulement s'appuyer sur eux, mais également leur rendre un service. Nous passons donc d'une politique d'urbanismes qui raisonne au niveau du territoire à une politique d'aide à l'échelon individuel. Il s'agit en outre d'adresser les besoins minoritaires. L'urbanisme se couple d'une politique de soutien aux habitants.

Cette évolution change tout du point de vue des élus. L'urbanisme rend service aux personnes qui ne sont pas encore là. Il est donc difficile de se faire réélire sur cette plateforme, alors que rendre service aux habitants déjà installés est beaucoup plus bénéfique à cet égard.

Il convient encore de mentionner un dernier obstacle, à savoir les règlements. La taille des terrains n'empêche pas les personnes de vouloir aller s'y installer, mais il faut compter avec les POS et PLU. Nous avons étudié cette question dans les Yvelines, afin de voir dans quelle mesure les règlements pouvaient s'opposer à ces initiatives de division des parcelles.

Une intervenante : Nous nous sommes effectivement penchés sur les POS et PLU des 260 communes de ce département. Sur la base des articles 5, sur le minimum parcellaire, et 14, qui porte sur le COS, il apparaît que seuls 20 % des parcelles des Yvelines sont divisibles, ce qui constitue un réel obstacle pour procéder à des divisions parcellaires.

David MIET : Pour en revenir au Tremblay-sur-Mauldre, cette idée de division des parcelles telle que nous l'avions envisagée semblait donc convenir à une partie des élus, puisqu'elle allait dans leur sens comme dans celui des particuliers. Pour autant, comme je l'ai dit, la publication d'une simulation a entraîné des protestations et une pétition.

Benoît LE FOLL : Cette solution était donc bénéfique à tous, mais pour autant elle se heurtait à une réelle opposition parce que les habitants avaient le sentiment qu'elle leur était imposée. Nous avons donc décidé de mettre en place une démarche originale sur la base du projet des habitants.

Nous avons ainsi mis à leur disposition un architecte, sur la base de cessions d'une heure, avec des outils de modélisations 3D, afin de discuter avec eux de leurs projets en faisant abstraction des règles et normes.

David MIET : Il se trouve que la commune était en train d'élaborer son POS et son PLU. C'était donc pour nous l'occasion idéale pour recevoir les habitants, leur expliquer que les règles d'urbanisme étaient en passe de changer, et leur proposer de discuter avec un architecte de ce qui serait idéal pour leur projet, sans règlement.

Benoît LE FOLL : Il fallait susciter l'envie autour de cette initiative. Nous avons donc insisté sur la possibilité de valoriser le terrain et le capital des habitants.

David MIET : Et pour autant, même dans ce cadre, nous n'avons reçu que 20 % des propriétaires.

Benoît LE FOLL : Ces entretiens étaient organisés les vendredis et samedis, sur la base de rendez-vous. Nous partions d'un dialogue sur la ville, avant d'aborder la parcelle elle-même et de la modéliser. Par la suite, le projet évolue au cours de l'entretien, par étape, selon la situation particulière de chacun. Cela permet à l'habitant d'exprimer la forme urbaine qui l'intéresse, sur la base d'un exemple concret.

L'idée initiale était de proposer une bonne opération financière sur la base de la vente d'une partie du terrain, soit une démarche très individuelle. Or il s'agit en fait de concevoir un projet susceptible de recevoir une autorisation, ce qui conduit à ce qu'il soit acceptable pour les autres, sur la base d'une connaissance concrète du quartier et du voisinage. Ainsi certains nous ont suggéré des stratégies assez fines mêlant les intérêts individuels et collectifs, par exemple en proposant de consacrer une partie de leur terrain à des stationnements publics afin d'obtenir l'accord de la municipalité.

David MIET : Nous avons ainsi reçu 20 % des propriétaires, soit 60 entretiens. Au final, l'urbanisme du bourg, qui fait l'identité et la qualité de vie de la commune, est plus dense que celui du tissu pavillonnaire, et cette caractéristique est en train de se diffuser progressivement à l'ensemble du territoire. Nous procédons ainsi à un renouvellement diffus, doux et progressif, du tissu pavillonnaire. Le projet de renouvellement urbain ne se limite ainsi pas à une parcelle particulière mais concerne tout le territoire.

Benoît LE FOLL : En outre les habitants apprécient que cela ne change au final pas grand-chose et permette de conserver la qualité de vie. Les habitants des quartiers pavillonnaires sont assez conservateurs de ce point de vue. Or ce projet nous permet de ne pas altérer leur qualité de vie.

David MIET : 90 nouveaux logements ont ainsi été imaginés, en ayant reçu seulement 20 % des propriétaires.40 % de ces entretiens n'ont pas abouti à des modélisations et n'ont donné lieu qu'à des échanges sur l'espace public et la politique de la commune, mais 60 % des propriétaires reçus sont repartis avec un projet modélisé de logement supplémentaire sur leur parcelle. Ces 90 logements potentiels correspondent à ce dont la commune aura besoin sur les dix ans à venir, en n'ayant reçu que 20 % des propriétaires.

Il est évident que tous ces projets n'aboutiront pas. De la même façon, des propriétaires se lanceront dans ce type d'opération sans être venus nous voir au préalable. Cependant il apparaît à travers cette opération qu'il existe un gisement foncier dont nous n'avions pas idée.

Initialement, nous ne nous attendions pas à recevoir plus de quelques demandes de modélisation de logements. Au final nous en avons donc compté 90, sans le moindre étalement urbain supplémentaire, et de façon socialement acceptable pour les habitants.

Pour autant, nous avons aussi reçu une autre catégorie de propriétaires, en lisière de l'étalement urbain, qui sont également intéressés par l'idée de parcelles plus denses pour des raisons financières.

Benoît LE FOLL : Effectivement, la personne qui possède 3 000 mètres carrés voit d'un bon œil la diminution de la taille des parcelles, qui leur permet d'en créer plusieurs sur un même terrain.

Il y a donc bien des personnes qui sont dans une démarche Nimby. Cependant jusqu'à présent, lorsque nous organisions des consultations publiques, nous entendions surtout les personnes favorables à l'étalement urbain. Cependant avec cette démarche nous révélons également l'intérêt d'une partie importante de la population pour la densification.

Joseph LE FOLL, maire du Tremblay-sur-Mauldre : Les élus appréhendent toujours de demander l'avis des habitants, qui peuvent avoir des réactions négatives. Or nous nous sommes aperçus qu'ils appréciaient d'être consultés sur ces sujets. Lorsque nous organisons des consultations publiques sur les POS ou des enquêtes publiques, les retours sont en général assez limités. Cependant en l'occurrence les habitants étaient satisfaits de pouvoir se prononcer sur ces questions et de décrire leur vision du cadre de vie à mettre en place. Il y a maintenant une attente importante de leur part afin de savoir comment ce projet sera décliné et suivi, notamment par le biais du PLU.

Par ailleurs, du point des locataires, il existe aussi une attente de construction de nouveaux logements à des prix moins élevés que ce qui existe actuellement, ce qui pourrait leur permettre d'accéder à la propriété. Nous nous situons en effet à 40 km de Paris, dans une zone où les loyers sont plutôt chers. Il y a une population qui n'a pas les moyens de réaliser un projet de construction autour de 450 000 euros, terrain et maison compris, mais qui serait intéressé par des parcelles plus petites permettant d'envisager une telle opération pour un prix de 300 000 euros environ.

David MIET : La question est maintenant de savoir quoi faire de ces projets. Un PLU ne consiste pas à valider des projets individuels, il doit correspondre à un dessein global et un intérêt général, en prenant notamment en compte les aspects réglementaires, qui sont importants.

Pour l'illustrer, nous allons prendre l'exemple d'une autre commune des Yvelines, plus grande : les Essarts-le-Roi. C'est une commune plus urbaine, qui est équipée d'une gare. Elle compte 6 200 habitants, soit 2 400 ménages répartis en 500 logements collectifs et 1 900 logements individuels. L'objectif de construction est de 30 logements par an sur 10 ans.

Le gisement Bimby est donc constitué des 1 900 maisons individuelles. Il existe déjà une certaine forme de mitoyenneté, mais la configuration du tissu pavillonnaire n'est pas propice partout.

Nous avons suivi exactement la même démarche qu'au Tremblay-sur-Mauldre, avec une première présentation publique pour expliquer le principe, puis une distribution d'information dans les boîtes aux lettres, afin d'accueillir les habitants selon les mêmes modalités. Nous avons ainsi réalisé 70 entretiens, qui ont abouti à 86 projets de logements et 6 activités de la part de 44 personnes. La proportion de personnes qui sont reparties des entretiens avec des projets modélisés et donc la même qu'au Tremblay-sur-Mauldre.

Nous nous sommes efforcés de transcrire ces projets dans un PLU de façon plus systématique. Les projets se répartissent en plusieurs catégories :

- des agrandissements : 22 projets ;
- des opérations de 1 à 4 logements ;
- des opérations de plus grande ampleur, jusqu'à 10 logements.

De la même façon, nous avons reçu des propriétaires dont les terrains étaient déjà bâtis, en dent creuse ou en frange, ou qui souhaitaient faire bâtir en extension urbaine. En tout état de cause nous avons veillé à nous poser comme médiateurs et non comme représentants de la mairie ou du Parc de la Vallée de Chevreuse.

Nous avons ainsi dessiné certains de ces projets dans le bourg, c'est-à-dire dans une zone déjà bâtie. Il s'agit par conséquent d'extensions, ou de la création d'accès. Une grande partie des projets modélisés se situe cependant dans le tissu pavillonnaire.

A titre d'exemple, nous avons travaillé sur un projet consistant à surélever le garage de la maison pour créer un studio à l'étage qui serait loué à un tiers.

Enfin nous avons aussi élaboré des projets dans les hameaux plus à l'écart de la commune.

Ces projets correspondent à plusieurs types de logements :

- des studios ;
- des petites maisons (2 chambres et plus, moins de 90 mètres carrés), qui ont représenté la grande majorité des projets qui nous ont été soumis ;
- des grandes maisons.

Nous avons rapproché ces différents projets de l'offre immobilière actuelle actuellement existante sur la commune. Il apparaît qu'ils sont en fait très complémentaires.

Nos architectes sont en mesure d'envisager plusieurs formes de divisions parcellaires. Les élus pensent plutôt spontanément à des divisions en drapeau, qui conduit à une urbanisation en second rang avec des assez longues. Ce n'est pas idéal, même si cette solution a l'avantage de la simplicité. Une grande partie plupart des projets sur lesquels nous avons travaillé ont été dessinés sans division. Cependant nous avons abouti aux formes de divisions suivantes :

- des divisions en drapeau : 10 % du total ;
- des divisions latérales ;
- des divisions verticales ;
- des divisions de fond de parcelle sur la base d'accès déjà présents.

Au final, 27 projets ne prévoyaient pas de division, avec une meilleure optimisation des parcelles. D'autant que plusieurs d'entre eux s'inscrivaient dans une logique familiale.

Nous avons également procédé au recueil des motivations des projets, sachant qu'un même projet peut être motivé par plusieurs facteurs :

- intérêt financier : 63 % des projets ;
- projet familial : 39 % ;
- démonstration technique et culturelle : 30 % ;

- confort/adaptation : 45 %, ce qui renvoie à la question de l'inadaptation du parc actuel ;
- réflexion sur le long terme : 9 %.

Le projet familial peut concerner les enfants, qui n'ont pas les moyens de s'installer sur la commune, ou avoir pour objectif d'anticiper la dépendance d'un parent.

Les trois quarts de ces projets sont envisagés à une échéance de 5 ans. Nous saurons donc rapidement s'ils se concrétiseront.

Enfin la plupart de ces projets visent à construire des logements à louer, soit la solution la plus simple en termes pratiques, devant les logements à vendre et les terrains à vendre. Or l'offre actuelle est très faible en matière de logements à louer. Ces projets sont donc bien là aussi complémentaires du parc actuel.

Au final, nous observons donc que 60 % des propriétaires que nous avons rencontrés projettent de construire 1 voire 2 logements supplémentaires, soit 86 projets de logements et activités envisagés par 4 % des propriétaires de la commune, sans nouvel étalement urbain.

Benoît LE FOLL : Ces chiffres montrent bien que de nombreuses personnes ne sont pas essentiellement motivées par des raisons financières. Nous le constatons par exemple à Rouen, où les prix sont moins élevés. La majorité des projets sont, comme aux Essarts-le-Roi, motivés par une inadaptation des logements existant ou la recherche d'une meilleure optimisation des parcelles.

Nous pouvons donc imaginer que cette démarche peut s'étendre aux zones où le foncier n'est pas particulièrement cher.

David MIET : Sur la base de ces éléments, nous pouvons décrire l'offre de logements susceptible d'émerger des initiatives des habitants. Partant, la commune se pose une première question de nature quantitative : nous avons reçu 4 % des propriétaires, ce qui a abouti à 86 projets de logements, pour un besoin de 300 logements sur 10 ans. Il faut donc pouvoir extrapoler ce chiffre à l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, il faut également savoir comment contrôler ce processus, notamment une fois le PLU adopté. Ce dernier doit en effet contribuer à l'amélioration et l'embellissement de la commune.

Dans les 10 années à venir, la commune des Essarts-le-Roi aura donc besoin de construire 300 logements. La question est de savoir quelle part pourrait être apportée par la filière Bimby. Nous avons distingué 3 éléments. Sans aucun obstacle morphologique ni technique ni réglementaire, 60 % des personnes que nous avons reçues nous ont présenté un projet. Cela étant ceux qui sont venus nous voir sont par définition les plus intéressés.

Pour le reste de la population, nous avons réalisé au printemps un sondage d'où il est ressorti que 33 % des propriétaires seraient disposés à réfléchir à une proposition d'achat d'une partie de leur parcelle pour y construire un logement supplémentaire.

Il faut ensuite évaluer la proportion de ceux qui, à partir de cette idée initiale, iront jusqu'au bout du projet. Nous nous sommes basés sur un travail réalisé en commun par les CETE Ile-de-France et

Normandie, sur la base d'entretiens avec 120 ménages qui ont effectivement divisé leur terrain. Il en est ressorti que le principal frein n'était ni technique, ni financier, mais familial. Il s'agit d'une décision patrimoniale qui implique plusieurs personnes, sur laquelle il faut donc aboutir à un consensus.

Pour autant, il faut également prendre en compte l'effet d'entraînement : lorsqu'un projet est mené à bien, il en suscite d'autres.

Au final, nous avons estimé que la moitié des projets initialement envisagés allait à terme dans les 10 années à venir. Sur les 1 000 maisons individuelles des Essarts-le-Roi, nous aboutissons ainsi à un chiffre de 350 ménages susceptible de réaliser leur projet.

Il convient alors de déterminer s'ils disposent de terrains suffisamment grands pour mener leurs projets à bien. Nous nous sommes donc penchés sur le type de projet envisagé, en termes de surface, afin de savoir si la taille des parcelles les permettait. Sur 1 900 logements individuels aux Essarts-le-Roi, 850 appartiennent à la catégorie lotissement moderne, avec des parcelles comprises entre 500 et 800 mètres carrés. 15 % sont constitués de lotissements plus anciens, 30 % en diffus, et enfin 200 maisons sont installées dans le bourg.

Pour les projets de type petit logement ou studio, il n'y a jamais d'obstacle de taille : rajouter un tel logement est toujours possible quelle que soit la configuration de la parcelle.

Dans le tissu moderne, une parcelle sur cinq est suffisamment profonde pour accueillir une maison supplémentaire. En outre, une parcelle sur dix peut accueillir une maison supplémentaire grâce à un placement en angle. Au final, nous aboutissons à une estimation de 30 % des parcelles en mesure d'accueillir une nouvelle maison dans ce secteur.

Au total, sur l'ensemble des tissus qui composent la commune, nous arrivons à un chiffre de 165 logements, soit environ 50 % des objectifs de la municipalité sur dix ans. Cela correspond par ailleurs à ce que la municipalité serait disposée à confier à la filière Bimby.

Il reste à déterminer la forme que pourraient prendre ces constructions, puisque toutes les configurations ne sont pas acceptables par la commune.

Nos calculs ont permis d''envisager un coût de sortie de 280 000 euros pour une maison de 85 mètres carrés, soit un produit qui à ce jour n'existe pas.

Benoît LE FOLL : Il faut préciser qu'une fois les habitants reçus, les élus ont pu voir plusieurs de ces projets. C'est la raison pour laquelle ces fiches ont été constituées, afin d'aider les élus à prendre les décisions en matière de forme urbaine et de types de logements à favoriser.

C'est à travers ce travail avec les élus que nous avons défini une stratégie en matière de forme urbaine et de typologie d'habitats.

David MIET : Cela nous conduit à proposer un zonage très fin afin que les zones du PLU correspondent à l'homogénéité des parcelles. Par la suite, il faut élaborer un règlement et le tester. C'est un travail d'aller-retour entre les choix des élus et les projets de règlements afin que les développements futurs correspondent bien aux orientations arrêtées.

Benoît LE FOLL : Nous vous avons présenté le contexte, les enjeux, et les solutions opérationnelles que nous avons essayé de mettre en place. Cela soulève encore de nombreuses questions, raison pour laquelle la suite du colloque sera organisée sous forme d'ateliers qui vous permettront de vous exprimer et de poser vos questions.

Ces ateliers donneront lieu à une présentation, plutôt courte, puis à des échanges d'expériences. Il est important pour nous que vous puissiez nous transmettre ces dernières.

Nous nous efforçons en effet de transcrire sur le site Bimby.fr tous les éléments issus de ces présentations et discussions. Tous les débats des ateliers seront ainsi retranscrits.

David MIET : Chaque demi-journée donne lieu à deux sessions d'ateliers. Le programme de cette après-midi et donc le suivant :

- le règlement du PLU dans une perspective Bimby, en deux parties ;
- les espaces publics et les paysages créés par les opérations Bimby ;
- le projet urbain à l'initiative des habitants ;
- pourquoi divise-t-on son terrain ?
- Bimby : filière courte de production de logements ;
- le maintien des personnes âgées à domicile ;
- le Bimby dans les outils de planification ;
- Pourquoi faut-il produire plus de maisons individuelles ?
- cohérence architecturale et beauté du Bimby.

Benoît LE FOLL : En termes d'organisation, des stands ont été mis en place, notamment par Solidarité nouvelle pour le logement, une association qui travaille sur ces questions depuis plusieurs années. Des étudiants de l'Ecole d'architecture de Bretagne présentent également leurs travaux. Nous exposons aussi ce qui a été fait sur les fiche PLU. Enfin, des architectes sont présents pour effectuer des démonstrations des démarches d'entretiens que nous vous avons présentées.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Séances plénières

Mardi **18** Septembre 2012

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

La maison individuelle, solution inattendue au problème du logement ?

Intervenants :

Pierre MIQUEL, *Responsable du pôle planification territoriale stratégique, MEDDE-METL*
Yves VANDEWALLE, *Vice-président du conseil général des Yvelines, Président du PNR Haute Vallée de Chevreuse*
Christian-Louis VICTOR, *Président de l'Union des Maisons Françaises*
Benoit LE FOLL, *Pilote du projet Bimby, CETE Normandie Centre*
David MIET, *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France*

Résumé :

Le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse, comme tous les parcs régionaux, est assujetti à une charte qui lui fixe des orientations pour les 12 ans à venir. Il doit en même temps satisfaire des exigences légales en termes de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et répondre aux pressions des collectivités pour la construction de nouveaux logements. La densification peut apporter une réponse à ces intérêts divergents. Pour densifier, il est possible de s'attaquer aux dents creuses ou, de manière plus radicale, procéder à des opérations de renouvellement urbain. La démarche Bimby peut également apparaître comme une solution intéressante, d'autant qu'elle est fondée sur une étroite concertation avec la population.

La maison individuelle reste le modèle de logement plébiscité par les Français aujourd'hui, c'est non seulement parce qu'elle offre un cadre familial mais c'est aussi parce qu'elle répond à des considérations économiques. Elle représente en effet le mode de logement le plus économique. Pour les constructeurs de maisons individuelles, Bimby constitue une solution intéressante mais la démarche ne règlera pas toutes les problématiques en jeu, en particulier celle de l'accession à la propriété des familles à revenus modestes.

Du point de vue des enjeux de développement durable, le Grenelle de l'environnement a marqué les esprits en soulignant que l'artificialisation des territoires touchait 100 000 hectares par an, soit la superficie d'un département français tous les sept ans. La conférence environnementale organisée par la nouvelle équipe gouvernementale a également pointé ce sujet et plusieurs projets de loi pourraient venir amender les documents d'urbanisme. Déjà, les SCOT ont l'obligation de mesurer la consommation d'espace au cours des dix années précédant leur approbation et de fixer dans leurs

objectifs une réduction de la consommation d'espace. Localement, les élus devront désormais réfléchir une densification « acceptée », ce qui passe nécessairement par une concertation avec la population. C'est dans ce cadre que Bimby peut, à côté d'autres démarches, jouer un rôle.

Le droit de l'urbanisme est décentralisé depuis 30 ans. Pour autant, l'Etat n'est pas absent puisqu'il agit à trois niveaux : le porter à connaissance de l'ensemble des règlements, l'élaboration des SCOT et le contrôle de légalité. Pour autant, il ne faut pas tout attendre de l'Etat. Les collectivités sont responsables de l'élaboration de leurs projets d'urbanisme. La mise en œuvre effective et le suivi de l'application de ces documents leur revient. Les services de l'Etat ne vont pas disparaître dans l'immédiat mais un rééquilibrage devrait s'opérer au profit des collectivités qui montent progressivement en compétence et se dotent d'experts dans le domaine de l'urbanisme, en mutualisant parfois leurs moyens à l'échelle intercommunale.

Bimby n'a pas vocation à lui seul à régler les problématiques du logement social ou de l'accessibilité de tous à un logement. Bimby constitue une nouvelle filière, qui se propose de trouver de nouvelles solutions pour produire davantage de logements sans pour autant exiger des financements de l'Etat. La maison individuelle occupe 97 % du foncier consacré au logement et crée une pression foncière importante. Pour construire du logement social, il convient aussi de traiter les causes de cette pression foncière. En outre, avec cette démarche, il est possible de réaliser des habitats diverses et variés et, grâce à une mutualisation des coûts, financer l'intégralité de l'opération, y compris le logement social.

Bimby, enfin, impose un véritable un changement culturel. Il s'agit désormais de former un projet urbain par petites touches, en combinant une multitude de micro-projets immobiliers, pour rendre *in fine* la ville plus agréable.

Retranscription :

Table ronde :

Benoît LE FOLL : Nous souhaitions vous retrouver tous en séance plénière pour parachever ce colloque. Nous commencerons par une table ronde avant d'évoquer l'avenir du Bimby et nos attentes vis-à-vis de vous. Nous avons réuni des invités prestigieux pour présenter leur vision du Bimby. M. Vandewalle, quelle a été l'implication du PNR dans le projet Bimby ?

Yves VANDEWALLE : Je suis très heureux de me trouver devant une assemblée si nombreuse pour évoquer ce sujet qui ouvre des perspectives plutôt intéressantes. Le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse rassemble quelques 100 000 habitants et 51 communes sur le sud des Yvelines et une partie de l'Essonne. Ce parc présente la particularité d'être le parc le plus proche de la Tour Eiffel. Il est, de ce fait, soumis à de très fortes pressions d'urbanisation. Comme tous les parcs naturels régionaux, il est doté d'une charte, qui représente la règle du jeu politique qui fixe le cap et les orientations pour les 12 années à venir sur l'ensemble du territoire. Ce projet concerté a nécessité quatre ans de travail.

Lors de l'élaboration de cette charte, il a fallu répondre aux problématiques d'urbanisation et jouer le grand écart entre une double exigence. D'une part, les parcs régionaux ont un devoir d'exemplarité et, conformément à l'article 7 de la loi Grenelle I, limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles. Dans le même temps, nous étions soumis aux pressions du Préfet de région qui souhaitait la construction de 550 nouveaux logements par an, dont la moitié seulement ayant vocation à devenir des logements supplémentaires. La réponse à cette contradiction initiale est venue de la densification, même si le terme peut faire peur.

Nous devions développer de la densification en tissu urbain constitué, ce qui représente un exercice relativement complexe. Au départ, il faut s'intéresser aux dents creuses, nombreuses surtout en zone rurale et imposer des seuils de densité minimale, en visant 40 logements à l'hectare. L'une des particularités de la zone tient à l'importance du tissu pavillonnaire dans ce territoire qui s'est principalement urbanisé dans les années 1960, en particulier pour les parties les plus éloignées. Pour travailler sur ce tissu pavillonnaire, il existe des solutions radicales dont je ne connais qu'un exemple. La commune de Maurepas avait ainsi racheté plusieurs maisons dans un quartier pour les raser et faire du renouvellement urbain. Chacun comprend cependant qu'un tel exercice engendre des dépenses colossales, d'autant que le foncier constitue souvent un premier obstacle à la construction.

De ce point de vue, le projet Bimby nous est apparu comme une solution intéressante. Ce n'est pas LA solution mais une solution parmi un éventail de solutions. Elle nous convenait particulièrement parce qu'elle se conformait parfaitement à ce qui nourrit l'esprit des parcs régionaux, c'est-à-dire une politique fondée sur une étroite concertation avec la population. Les équipes du parc avaient eu l'occasion, durant l'élaboration de la charte, de travailler de façon très étroite avec toutes les communes du parc. Nous avions une connaissance intime de l'ensemble du tissu construit sur le

parc, ce qui représentait un atout précieux et nous avait permis d'engager un dialogue approfondi avec les élus locaux. A l'occasion de la révision des plans locaux d'urbanisme, le parc s'est résolument engagé dans ce projet, en partenariat avec l'Etat et les communes.

Le parc avait travaillé durant quatre ans à l'élaboration de cette charte, réalisant un exercice très fin visant à développer la construction dans la concertation et sans sacrifier nos paysages. Or quand je vois « tomber du ciel » des projets de loi purement bureaucratiques, je m'inquiète, estimant que l'on fait fausse route. Je me suis farouchement opposé à la majoration des droits à construire, un texte voté en février dernier qui livre le territoire à l'appât du gain. Aujourd'hui, le projet de loi en préparation ne m'enthousiasme pas davantage. Imposer de façon purement technocratique de construire massivement tel ou tel type de logement sans aucune intelligence des lieux, ni aucun effort de compréhension m'inquiète fortement. Je pense quand même qu'il faut aussi faire confiance aux élus locaux pour atteindre les objectifs qui leur sont fixés. Bimby constitue, en la matière, l'exemple type de la confiance qui peut être accordée à l'intelligence locale pour tenter de répondre aux besoins de logement.

Benoît LE FOLL : Nous allons maintenant entendre le point de vue des acteurs de la construction. La fin de l'étalement urbain et la réduction des terrains à construire doivent inquiéter la filière de la construction de maison individuelle. Celle-ci a-t-elle aujourd'hui les capacités de faire évoluer ses pratiques pour intervenir sur le tissu existant ?

Christian-Louis VICTOR : Je représente l'Union des Maisons françaises qui regroupe la profession des constructeurs de maisons individuelles, dont environ 70 % des maisons construites en diffus sur des opérations où notre métier consiste à accueillir des familles pour tenter de leur trouver le logement qui leur correspond. Nous sommes toujours perçus comme des empileurs de parpaings mais ce n'est absolument pas ainsi que nous concevons notre métier. La question de votre table ronde m'est apparue comme quelque peu taquine. Depuis 40 ans, nous construisons la moitié des logements de France. Je pense que nous aurions remarqué que nous nous trompions si tel avait été le cas. Nous avons la propension aujourd'hui à correspondre à une attente majoritaire des concitoyens en faveur de ce type d'habitat familial. Nous représentons aussi le mode de logement le plus économique. Si la maison individuelle est plébiscitée, c'est non seulement parce qu'elle offre un cadre familial mais c'est aussi parce qu'elle répond à des considérations économiques.

Aujourd'hui, nous sommes confrontés à deux difficultés. Il s'agit en premier lieu de difficultés architecturales. L'acte de construire répond à plusieurs fondamentaux : trouver un foncier et une solvabilité. Nous travaillons sur trois axes. Dans le cadre d'une commission prospective, nous cherchons à définir les formes d'habitat et contribuer au débat dans lequel nous ne sommes pas toujours suffisamment écoutés eu égard au volume de population logée par nos soins. La densité constitue un critère parmi d'autres. Dans une densité, plusieurs types d'habitat peuvent être imaginés. Sur 5 000 m², par exemple, un COS de 0,3 permet de réaliser trois formes d'habitat : un collectif de R+11 étages, deux bâtiments collectifs de R+2 ou 24 maisons individuelles.

Nous avons également mis en place une commission économique pour travailler sur des montages économiques. Il ne suffit pas en effet de proposer le meilleur produit. Il faut offrir des produits accessibles, qui trouvent des acquéreurs. Nous aidons nos confrères à établir les bons montages économiques pour éviter tout problème juridique. Notre Union comprend également une troisième

commission. La profession souffrait d'un déficit d'image, cataloguée comme faiseuse de boîtes à chaussures à 30 kilomètres des villes et comme la responsable de l'étalement urbain. Nous avons donc décidé de travailler sur notre image, en montant cette commission produits qui, par l'intermédiaire d'un concours national, permet à tout un chacun de réfléchir aux maisons écologiques, aux maisons économiques ou au renouvellement urbain. Je pense d'ailleurs que les expériences Bimby pourraient s'insérer parfaitement dans de tels montages.

Ce potentiel comporte cependant une limite. Il convient de rester vigilant et se garder de créer des contre-références. Le bon sens et les bonnes idées s'avèrent parfois insuffisants. En ville, le montage VEFA est majoritaire. Or les études sociologiques que nous réalisons montrent que les villes attirent davantage les catégories socio-professionnelles PLUS, qui ont la capacité de faire des choix. Bimby constitue une réponse intéressante qu'il ne faut pas balayer mais elle ne représentera pas la réponse ultime pour loger le maximum de familles à revenus modestes. Il faut donc approfondir le sujet car une famille modeste perçoit en moyenne un revenu de 2,5 SMIC et pour elle, le financement va demeurer un problème.

Pierre MIQUEL : Architecte de formation, j'appartiens, au sein du nouveau Ministère de l'égalité des territoires et du logement, à un bureau qui travaille sur la planification urbaine et rurale. Nous travaillons essentiellement sur les méthodes et la législation concernant les documents d'urbanisme, PLU et SCOT. S'agissant des politiques actuelles du Ministère, le débat sur la consommation d'espace pour de l'urbanisation, qui tourne autour de l'artificialisation des territoires, constitue un sujet éminemment d'actualité.

Le chantier du Grenelle de l'environnement a fortement mobilisé l'administration centrale du Ministère. Ce débat a fait émerger des ratios validés – autour de 100 000 hectares par an artificialisés, soit la superficie d'un département français tous les sept ans. Ces chiffres ont marqué les esprits et avec la nouvelle équipe gouvernementale, ce sujet de l'artificialisation des territoires est encore revenu au-devant de la scène à travers la conférence environnementale qui s'est tenue la semaine dernière. Ce sujet est et va être de plus en plus d'actualité, influant sur toutes les politiques publiques et projets de loi à venir sur les documents d'urbanisme.

Déjà, les SCOT ont l'obligation de mesurer la consommation d'espace au cours de dix années précédant leur approbation et de fixer dans leurs objectifs et orientations une réduction de la consommation d'espace. Acteurs locaux et élus se doivent donc désormais de débattre sur cette consommation d'espace, ainsi que l'a souhaité le législateur, sachant que ce débat, que l'on se trouve dans l'agglomération parisienne ou dans la Creuse, ne poursuivra pas les mêmes objectifs chiffrés. Cette politique publique va nous tenir en haleine dans les mois et les années à venir. Localement, les élus devront réfléchir à ce que j'appelle la densification « acceptée ». Cette idée de densification fait encore peur dans nombre d'enceintes. Cette densification doit être acceptée par les élus d'abord puis par la population, qui devra être en mesure s'exprimer. La concertation avec la population représente un 2ème levier des politiques publiques qui tend à se développer.

Quelle réponse la démarche Bimby peut-elle apporter dans ce contexte général ? Bimby peut constituer l'une des solutions possibles sur les nombreux tissus pavillonnaires existants mais ce n'est pas la seule solution. Il faut pouvoir développer toutes les formes urbaines possibles dans cet esprit de densification acceptée. Ceci passe aussi par l'habitat intermédiaire, l'habitat collectif ou semi-

collectif, toujours dans l'idée que tout doit être pensé avec une intelligence territoriale et une certaine qualité. De fait, tous les concepteurs ont un rôle à jouer dans cette transformation des territoires.

Nous diffusons aujourd'hui les premiers résultats de cette démarche expérimentale, qui a trois ans d'âge, à travers des formations que nous animons au sein de nos services départementaux ou régionaux et à travers le relais des centres d'études techniques de l'équipement, qui appartiennent au réseau scientifique et technique du Ministère. Nous essayons de faire passer le message auprès de nos agents afin, au sein des directions départementales du territoire, qu'ils jouent leur rôle de conseil pour faire évoluer les mentalités et qu'à travers la rédaction des documents d'urbanisme on s'interroge pour revisiter les règlements, en déterminant où placer le curseur entre la promotion de la liberté avec tous les risques de dérive qu'elle comporte ou le renforcement de l'encadrement.

Benoît LE FOLL : Nous souhaitons qu'un échange se noue. Je vous propose donc de passer à vos questions.

Hervé MAUCLERE, *Architecte-urbaniste de l'Etat, ABF Essonne* : L'absence de l'Ordre des architectes à cette table ronde illustre la misère de l'architecture française. J'ai reçu 6 000 dossiers depuis que je suis ABF. Sur 6 000 dossiers, j'ai recensé 30 bons projets mais aucune mention du développement durable. 98 % des dossiers portaient sur des maisons individuelles avec parfois de faux architectes vivant dans d'autres départements et signant les dossiers pour les constructeurs. Voilà la situation actuelle dans l'Essonne. Le discours sur la qualité essentielle pour réussir l'amélioration de la situation et la démarche Bimby implique la réintroduction obligatoire de l'architecture, de l'intelligence et du bon sens dans cette démarche. Ce ne sont pas des leviers économiques qui ramèneront la qualité dans l'urbanisme français.

De la salle : Quelle sera l'action de l'Etat pour faire appliquer les SCOT ?

Pierre MIQUEL : Notre pays est, depuis plus de 30 ans et les lois de décentralisation de 1982-1983, fondé sur le principe que le droit de l'urbanisme est décentralisé. Pour autant, l'Etat n'est pas absent puisqu'il agit à trois niveaux. Il agit d'abord à travers le porter à connaissance par lequel les préfets portent à la connaissance des élus l'ensemble des règlements. Il est également associé de droit à l'élaboration des SCOT. Enfin, il assure le contrôle de légalité, en veillant à ce que le document élaboré par les élus est conforme à la législation. La mise en œuvre effective du document est du ressort de ceux qui l'ont élaboré. Il leur revient de mettre en place un dispositif de suivi. La plupart des élus en sont d'ailleurs conscients et commencent à les instituer, par le biais notamment d'observatoires, la législation exigeant d'eux qu'ils opèrent un bilan de leur planification tous les six ans.

Benoît LANUSSE, *Association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées* : Je m'interroge sur la capacité de l'Etat à aider les collectivités. Nous organisons des groupes d'échange entre praticiens privés, collectivités et l'Etat. Or j'ai récemment entendu des agents de l'Etat signifier leur incapacité à suivre toutes les procédures de PLU et, de fait, à aider les communes.

Pierre MIQUEL : Il ne faut pas tout attendre de l'Etat. Les collectivités sont responsables de l'élaboration de leurs projets d'urbanisme. A cela s'ajoute la montée en puissance des intercommunalités, qui se dotent de services techniques de plus en plus conséquents, services

comportant des architectes, des urbanistes voire des paysagistes. Aujourd'hui, les collectivités montent progressivement en compétence sur ces rôles de conseil. D'autres instances comme les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) apportent des conseils aux particuliers et aux élus. L'Etat, dans le même temps, doit faire face à une réduction des dépenses, avec des conséquences potentielles sur les effectifs dans certains départements. A terme, la vision intercommunale des PLU va se renforcer, les élus locaux se trouvant de plus en plus contraints de réduire leurs dépenses et de mutualiser leurs moyens. Les services de l'Etat ne vont pas disparaître du jour au lendemain mais un rééquilibrage devrait s'opérer.

Yves VANDEWALLE : Il est clair que les services de l'Etat ne disposeront ni de la présence ni des compétences à mettre à la disposition des collectivités comme ils le faisaient voilà trente ans. Les maires n'ignorent rien des réductions d'effectifs, notamment au niveau de l'instruction des permis de construire. De façon plus large, le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse s'est doté d'un atelier d'urbanisme où travaillent cinq professionnels à la fois architectes et urbanistes. Ceci permet de définir une politique homogène sur un parc et, en mutualisant, nous pouvons obtenir un outil de conseil solide, avec une proximité et une connaissance du terrain qui constituent des atouts précieux, notamment pour les petites communes dans lesquelles ces compétences sont souvent absentes. Pour le reste du territoire (86 %) qui n'est pas couvert par un parc régional, il est certain qu'il conviendra de trouver d'autres solutions et, à mon sens, l'intercommunalité constitue la bonne échelle pour ce faire.

Ronan MARJOLLET, *Communauté d'agglomération de Saint-Nazaire* : J'ai eu le sentiment durant ces deux jours qu'il nous a été présenté une chirurgie plastique sur la maladie que constitue le tissu pavillonnaire, sans qu'aucune réponse aux maladies du logement en France que sont l'accessibilité de tous à un logement, la construction de logement social et les capacités financières de production ne soit abordée. Je vais donc retourner sur mon territoire où nous avions déjà développé une approche qui, sans s'appeler Bimby, portait peu ou prou les mêmes concepts.

Benoît LE FOLL : Cette impression est sans doute liée à la façon dont ce colloque a été conçu, avec différents ateliers organisés en parallèle. Un atelier s'est tenu sur le Bimby et le logement social et sur les filières. J'espère que vous trouverez vos réponses dans les actes du colloque. Je vous rappelle par ailleurs qu'il s'agit d'un projet de recherche abouti, qui n'a pas vocation à créer toute la connaissance. Nous comptons désormais sur vous pour continuer de développer cette démarche et trouver les réponses, localement, sur les questions de l'accessibilité et de stratégie de peuplement pour les communes.

Yves VANDEWALLE : Dans le Parc naturel régional, nous abordons de front la question du logement social. Elle figure expressément dans la charte et nous essayons de nous donner les moyens d'aller vers une mixité à la fois sociale et fonctionnelle. Introduire des opérations de logement social dans le Bimby me parait relativement complexe mais il faut raisonner à l'échelle d'une collectivité. J'évoquais tout à l'heure l'utilisation des dents creuses. Dans le parc, nous avons ainsi réalisé un certain nombre d'opérations. Souvent, les gens arrivent avec des solutions très classiques mais l'on peut raisonner différemment, en réalisant différents types d'habitat et en intégrant la problématique du logement social. La mutualisation des coûts permettra en outre de financer l'intégralité de l'opération, y compris le logement social.

De la salle : J'ai entendu une critique sommaire du projet de loi qui prévoit la construction massive de logements sociaux. N'oublions pas que nous vivons aujourd'hui une crise du logement, avec plus d'un million de personnes en attente d'un logement. Cette crise résulte d'une politique menée depuis au moins 30 ans. J'ignore comment nous allons pouvoir réaliser du logement social car les maires n'en veulent pas. D'ailleurs, dans le logement social, il existe trois catégories qui diffèrent par leur financement et le financement qui exige le plus d'aides de l'Etat est celui qui coûte le moins cher au locataire. Or même ce logement social se révèle trop cher pour les 14 % de pauvres qui vivent avec moins de 900 euros par mois. Il faut aussi s'occuper de cette population et non seulement de la classe moyenne.

Benoît LE FOLL : Nous voulons ajouter une nouvelle filière, en proposant de trouver de nouvelles solutions pour produire davantage de logements. La maison individuelle occupe 97 % du foncier consacré au logement. La pression foncière est produite par la place prépondérante prise par la construction individuelle. En fermant les yeux, nous avons subi pendant 30 ans les effets de la pression foncière de la classe moyenne sur les maisons individuelles, ce qui a engendré une augmentation des coûts pour le logement social. Il convient donc de s'occuper aussi des causes qui ont rendu plus coûteux et plus difficile à construire le logement social.

De la salle : L'Etat impose des taux de logement social forts parce que les communes n'ont pas, sur le terrain, la volonté de construire des logements de ce type. Dans ce cadre, Bimby constitue une autre filière de production de logement qui n'a pas pour priorité le logement social mais le logement destiné à une classe moyenne qui éprouve aujourd'hui des difficultés à accéder à la propriété. Il parait toutefois compliqué d'intégrer le logement social lorsqu'il n'existe pas un enjeu fort à ce niveau, surtout lorsque se jouent des problématiques d'électorat et de préjugés de la population. Face à des objectifs de solidarité, il ne faut pas pour autant laisser une population sur le bas-côté. Or même les professionnels n'ont pas intégré cet enjeu.

Benoît LE FOLL : Depuis plusieurs années, les financements Scellier permettent à des particuliers de construire des logements pour les mettre en location. Cette filière coûte de l'argent, avec quelques 30 000 euros par logement financés par l'Etat. La grande différence du Bimby tient au fait qu'il ne coûte rien à l'Etat. Nous ne demandons aucune aide publique. Sur la commune du Tremblay-sur Mauldre, tous les investissements et frais de fonctionnement qui ne seront pas dédiés aux nouveaux aménagements que la construction de logement aurait nécessités seront utilisés pour racheter des maisons et les transformer en logements sociaux. Les aides doivent être dédiées à la création de logements difficiles à construire et ne pas venir financer les projets de ceux qui ont les moyens.

Franck MICHEL, *Adjoint au maire de Niort en charge de l'urbanisme* : Les maires doivent conserver la compétence dans le domaine de l'urbanisme mais il doit aussi demeurer un cadre général, qui ne peut, à mon sens, n'être garanti que par l'Etat. Or l'Etat se trouve aujourd'hui dans l'incapacité de contrôler. Nous avons ainsi dû créer un service d'instruction des permis de construire au niveau de l'agglomération de Niort face au désengagement de l'Etat. Dans une démocratie, les élus du peuple doivent être redevables des politiques qui concernent le cadre de vie ou la mobilité mais l'Etat doit établir un cadre global, cadre qui n'existe pas aujourd'hui faute de contrôle de l'Etat. Quant au logement social, la loi SRU ne comporte pas suffisamment de coercition lorsqu'elle n'est pas appliquée. Là encore, l'application de cette loi relève de la responsabilité de l'Etat et il ne faut pas systématiquement renvoyer cette responsabilité sur les élus locaux. Enfin, je considère Bimby

comme une boîte à outils, qui doit être utilisé comme un instrument parmi d'autres. J'y vois un intérêt pour permettre aux petites communes de construire.

Pierre MIQUEL : Il existe quand même des pénalités financières dans la loi SRU. Le projet de loi prévoit d'ailleurs de les renforcer.

Denis CROZIER, *Architecte-urbaniste, CETE-Est* : J'ai l'impression que l'on parle de la ville comme une somme de projets immobiliers dans une approche centrée sur le logement et non comme un projet urbain. Dès que l'on commence à vouloir inclure la filière Bimby dans une logique de projet urbain apparaissent des problèmes juridiques, financiers, politiques et sociaux complexes où la convergence entre intérêts individuels et intérêt collectif tend à disparaître.

Benoît LE FOLL : C'est effectivement un changement culturel. A l'école d'architecture, on ne nous apprend pas à définir un projet par petites touches. Dans le cadre du projet de recherche, des études ont été menées sur la biodiversité et bien d'autres champs. Tout cela constitue une boîte à outils dans laquelle vous pourrez piocher des réponses. Pour moi, la ville n'est qu'une combinaison de micro-projets immobiliers. Les projets urbains n'existent que depuis les années 1960 lorsqu'ont été construites les villes nouvelles. Par le passé, ce sont des micro-actions qui ont construit les villes. Nous devons réinventer la notion de projet urbain et en retrouver les objectifs (qualité de vie, urbanité, relations sociales, etc.). Toutes ces petites touches peuvent *in fine* contribuer à développer une ville plus agréable.

De la salle : Je suis promoteur et nous avons la particularité de faire du micro-logement. Nous sommes clairement intégrés dans la démarche Bimby. Nous venons de la promotion immobilière. Or nous ne rencontrons aucun problème pour travailler. Les PLU ne contraignent pas notre travail. Par ailleurs, sur ces deux jours, je me demande encore quand et comment la filière pourrait se professionnaliser. Pour que cette filière fonctionne, il faut que les acteurs soient des professionnels. On ne peut laisser aux particuliers le choix de réaliser les maisons qu'ils souhaitent. Il faut que quelqu'un réglemente la filière. Enfin, *quid* de l'après Bimby ?

Benoît LE FOLL : Cette question nous permet d'établir un lien avec l'exposé de clôture, sur l'animation de la filière.

Vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique

Intervenants :

Benoit LE FOLL, *Pilote du projet Bimby, CETE Normandie Centre*
David MIET, *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France*

Résumé :

Bimby constitue une filière moins chère globalement puisque, plus courte que toutes les autres, elle ne fait appel à aucun intermédiaire et n'engendre, de ce fait, aucun frais de transaction autre que les coûts liés à l'acquisition du terrain issu de la division parcellaire par le nouvel habitant du logement. Dans un parcellaire morcelé, sur des terrains relativement petits, où cohabite une multiplicité de propriétaires privés, seule cette filière est capable de produire une offre de logement. En l'absence d'intermédiaire, l'opération va conserver un coût minime qui va bénéficier au propriétaire foncier, au nouvel acquéreur ainsi qu'aux collectivités.

En s'appuyant sur la ville existante, les routes et les réseaux existants, la filière Bimby participe du mouvement de la ville durable qui, contrairement à la politique des villes nouvelles ne cherche pas à se développer sur des terrains vierges de tout équipement qu'il faudrait totalement aménager par le biais de procédures lourdes, complexes et coûteuses. Pour une bonne part de la construction de logements, il serait possible d'utiliser la filière courte sur les territoires urbanisés durant les dernières décennies dans le cadre d'un urbanisme pavillonnaire, soit la moitié des espaces urbanisés en France. Travailler sur l'existant constitue toutefois une révolution pour les architectes et urbanistes, peu habitués à concevoir des projets dans des espaces déjà très urbanisés.

La filière Bimby ne peut pour l'instant apporter des réponses complètes à toutes les problématiques que connaissent les territoires. Elle ne règle pas, notamment, la question du coût du foncier qui relève de l'offre et de la demande. Toutefois, en permettant de réaliser plus de logements, elle peut lutter contre la pénurie qui engendre le renchérissement de ce coût.

Développer un urbanisme incluant une démarche Bimby exige de passer différentes étapes :

- sensibiliser et préparer les collectivités ;
- évaluer le potentiel de logements que la filière permettrait de construire sur le territoire considéré ;

- engager le dialogue en se posant en acteur neutre apte à faire émerger les souhaits des habitants ;
- concevoir un projet urbain qui s'appuierait sur une myriade des petits projets particuliers ;
- mettre en place une ingénierie immobilière, architecturale et réglementaire, pour traduire réglementairement les stratégies de la collectivité et s'assurer que les projets des particuliers soient conformes à ces stratégies
- accompagner les particuliers dans la mise en œuvre de leur projet.
- réfléchir à aux aménagements et équipements nécessaires dans le cadre de ces nouveaux logements ;
- piloter le flux des dossiers particuliers ;
- réaliser un bilan régulier des opérations et assurer la diffusion des bonnes pratiques au sein de la profession.

Il faut désormais expérimenter la méthode et l'enrichir. Bimby apparaît aujourd'hui comme une mission complémentaire au PLU mais il pourrait demain être intégré dans le processus classique et bénéficier d'un financement de l'ADEME *via* l'AEU. Il reste cependant de nombreux paramètres à définir, qui doivent être décidés au niveau des territoires.

Le projet de recherche Bimby arrive à son terme en décembre 2012 mais une association pourrait naître, qui serait chargée de faire vivre l'initiative et la diffuser, dans une logique de partage libre des connaissances.

Retranscription :

Conférence de clôture de **Benoit LE FOLL**, *Pilote du projet Bimby, CETE Normandie Centre* et de **David MIET,** *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France,* **Vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique**

David MIET : Je vais tenter de répondre à plusieurs axes de questionnement que le débat vient de soulever. Le message s'avère relativement difficile à faire passer. Nous essayons de le faire depuis trois ans mais ce colloque et les questions qui en ressortent montrent que tout n'est pas encore bien passé. Il s'agit pour l'essentiel de questions économiques et immobilières. Le terme immobilier est-il un gros mot quand on veut tenter de construire une ville moins chère globalement ?

Bimby constitue une filière moins chère globalement, c'est-à-dire pour le propriétaire actuel du foncier, pour le futur acquéreur du logement et, ce faisant, pour les collectivités qui subventionnent les différentes politiques du logement. Si l'on arrive à faire du volume grâce à la filière Bimby, sans aller chercher de l'argent public pour effectuer de l'acquisition foncière et du portage foncier, en générant un logement pour les classes moyennes sans aide de l'Etat, l'on sera capable par ailleurs de réserver ces milliards d'euros au logement social.

Pourquoi le logement Bimby est-il globalement moins cher ? Nous avons bâti un schéma. Tout part du propriétaire actuel du terrain, qui est un particulier dans la filière Bimby. Dans le premier cas de figure, le propriétaire actuel va aménager, diviser et vendre son terrain à un nouveau propriétaire qui va faire appel à un constructeur de maison individuelle ou un architecte pour faire bâtir son logement et y vivre. Dans ce schéma, qui constitue la filière la plus courte, seuls des coûts de transaction immobilière sont supportés, une seule fois. Dans la 2ème filière, le terrain est légèrement plus grand. Ce n'est pas le futur acquéreur du logement qui va acheter le terrain mais un aménageur qui va lotir le terrain et revendre les lots bâtis à des particuliers qui vont faire construire leur maison par un professionnel. Le foncier passe ainsi entre les mains d'un intermédiaire, avec des frais de transaction supplémentaires et une marge. Dans le 3ème cas de figure, le terrain est déjà accessible et connecté au réseau mais l'on va construire plus. Le terrain est vendu à un promoteur qui va réaliser une dizaine de lots. Un intermédiaire va ainsi porter l'opération pendant un certain temps. Des frais de transaction immobilière apparaissent donc à deux moments. Dans le 4ème cas, le propriétaire foncier vend son terrain à un aménageur qui, une fois l'aménagement réalisé, va vendre les lots à des promoteurs, qui vont faire bâtir et commercialiser les logements à des acheteurs. Enfin, dans la filière la plus longue, le promoteur ne vend pas directement au futur habitant du logement mais à un bailleur qui va gérer le parc de logement.

Avec ces logements pavillonnaires, nous avons aujourd'hui un parcellaire morcelé, où cohabite une multiplicité de propriétaires privés. Sur ces terrains de maisons individuelles, relativement petits, une

seule filière sera capable de s'engager : la première. Un aménageur ou un promoteur ne peut acheter une maison sauf s'il peut en sortir 10 à 15 lots. Donc, dans la majorité des cas, nous allons conserver un coût minime, sans coûts liés à l'intervention d'intermédiaires. Le bénéfice va donc aller au propriétaire foncier actuel, au nouvel acquéreur et aux collectivités alors que dans le dernier cas, la puissance publique est contrainte de faire du portage foncier.

La ville durable consiste à venir dans une ville existante pour la renouveler progressivement. Comparons la filière Bimby avec un éco-quartier. Dans la filière Bimby, il existe déjà une ville, des routes, des réseaux, légèrement surdimensionnés mais déjà présents. La filière se propose donc de créer des terrains à bâtir là où il existe déjà ces routes et ces réseaux, en les améliorant au besoin. Dans toutes les filières qui font intervenir des intermédiaires, au contraire, il faut trouver un terrain plus important, qui exige la création de nouvelles routes et de nouveaux réseaux, tout cela avec les filières les plus longues. La révolution culturelle que nous, architectes et urbanistes, devrons opérer consiste à travailler sur l'existant, en entretien du patrimoine, plutôt qu'en création de villes nouvelles ou d'éco-quartiers, qui représentent des procédures lourdes, massives où l'on construit des logements sans savoir par qui ils seront habités et qui exigent des subventions publiques que les collectivités ne peuvent plus se permettre.

Nous estimons que pour une bonne part de la construction de logements, il serait possible d'utiliser la filière courte sur les territoires urbanisés durant les dernières décennies dans le cadre d'un urbanisme pavillonnaire, qui représente aujourd'hui la moitié des espaces urbanisés en France. Sur ces territoires, seule la filière courte sera capable économiquement de travailler, avec des outils dont le coût reste limité. Tant que le droit de propriété individuelle demeurera en France, il restera compliqué de déloger les habitants propriétaires, raser leur maison et construire d'autres habitations. De fait, nos quartiers pavillonnaires constituent une chance pour nous, architectes et urbanistes, de découvrir la notion de filière courte.

De la salle : La question du gisement ne soulève pas de débat. Vous avez tout à fait raison. Il existe aujourd'hui un véritable potentiel de constructibilité. Quel est cependant le marché des personnes qui pourront accéder à cette démarche quand un couple moyen dispose d'une capacité bancaire de 180 000 euros ? Tant que cette filière n'a pas organisé la régulation des prix, aucune réponse ne sera apportée à la classe moyenne pauvre qui s'éloigne faute d'avoir accès à un logement en propriété. Je pense donc qu'il faut encore travailler le modèle économique de la filière Bimby.

Benoît LE FOLL : Bimby ne va pas régler tous les problèmes.

De la salle : Le titre de votre propos laisse penser que Bimby va tout régler. Ayez l'humilité de ne pas pouvoir tout régler.

Benoît LE FOLL : Nous n'avons en effet pas réglé le problème du coût du foncier. C'est le marché de l'offre et de la demande qui pilote ce coût. Le prix de l'immobilier actuel est créé par la pénurie. Notre idée consiste à créer plus de logements qui vont coûter moins et donc, grâce à cela, faire baisser le prix.

Jean-François PELISSIER, *Conseil régional d'Ile de France :* Le logement n'est pas une marchandise. Je suis d'accord avec les conclusions et les perspectives séduisantes de la démarche Bimby qui permet de produire moins cher mais à qui profite cette production ? Dans tous les schémas, vous

prévoyez toujours un nouveau propriétaire. Or il est possible de produire des logements sans changer de propriétaire. Je ne dis pas qu'une solution est préférable à une autre mais on peut produire du logement social et réduire la pression sur la demande en répondant à une demande de proximité. Sur le fond, je crois qu'il faut veiller à l'urbanisme durable et ne pas réduire la méthode Bimby à une question économique et un transfert de propriété. La méthode est-elle réduite à la division parcellaire ? Si tel était le cas, nous nous trouverions dans une impasse en termes d'objectifs de solidarité sociale et territoriale.

Benoît LE FOLL : Le schéma comporte une erreur. Ce n'est pas un nouveau propriétaire mais un nouvel habitant. Par ailleurs, Bimby ne se résume pas à une simple division parcellaire. Le propriétaire qui investit n'a pas à racheter le foncier. Des études ont été réalisées sur le Scellier. Depuis que le Scellier est possible en intrafamilial, beaucoup de gens se sont fait financer, dans leur jardin, une maison pour leurs enfants.

David MIET : Nous avons tenté de vous montrer tout ce qui est nécessaire pour produire un urbanisme incluant du Bimby. Aujourd'hui, on fait de l'urbanisme sans Bimby. Quelles sont les étapes nécessaires pour passer de cette situation sans Bimby à un urbanisme avec Bimby ? En amont, il faut sensibiliser et préparer les collectivités. Ensuite, il faut évaluer le gisement et le potentiel de logements que la filière permettrait de construire sur le territoire considéré. S'ouvre ensuite un travail de dialogue avec les habitants en sortant des postures traditionnelles de la commune ou du promoteur et en se posant en médiateur, acteur neutre apte à faire émerger les souhaits et les projets des habitants. Il faut ensuite réfléchir à la façon de concevoir un projet urbain qui s'appuierait sur la myriade des petits projets particuliers issus de la phase de dialogue. Une fois cette stratégie définie, il faut mettre en place une ingénierie immobilière, architecturale et réglementaire, pour traduire réglementairement les stratégies de la collectivité et s'assurer que les projets des particuliers soient conformes à ces stratégies. A cet égard, le PLU qui constitue en principe un garde-fou dans les zones pavillonnaires, devient un outil stratégique essentiel. Une fois le PLU voté, les habitants devront mettre en œuvre leur projet. Se pose alors la question de celui qui sera chargé d'accompagner les particuliers dans l'accomplissement de leur projet. Les particuliers doivent être conseillés pour qu'ils définissent un projet qui leur permette de demeurer dans un environnement vivable même lorsque leur terrain sera divisé. La maison devra par la suite être conçue et construite, au sein d'un habitat existant, dans des parcelles parfois étroites. Ces projets d'habitants émergeant, la collectivité devra réfléchir à ses aménagements et équipements, anticipant notamment les réseaux et stationnements. Enfin, le pilotage du flux traduit le fait que du point de vue de la collectivité, les opérations de 50 logements sont remplacées par une cinquantaine de projets particuliers, avec de nombreux maîtres d'ouvrage, des dossiers qui vont venir s'empiler sur le bureau des services d'instruction. De fait, la commune devra réaliser un bilan régulier des opérations qui se développent, de leur forme et de leur zone de développement pour les comparer aux prévisions. Le flux sera piloté par deux leviers, soit par la réalisation de nouveaux ateliers de médiation avec des architectes, soit par la révision du règlement. Dans ce processus, des projets particuliers ont émergé que la commune s'est mis en situation de piloter. Une fois que ce processus fonctionne, il convient de l'évaluer en revenant cinq ans après pour vérifier que les relations de voisinage sont bonnes, construire de nouvelles méthodes et des formations qui permettent de diffuser ces évolutions au sein de la profession.

La filière Bimby ne peut pour l'instant vous apporter des réponses complètes aux problématiques de vos territoires. Nous comptons sur vous pour expérimenter cette démarche et contribuer collectivement à faire évoluer la doctrine de cette filière courte.

Benoît LE FOLL : Nous n'avons pas mentionné les acteurs intervenant dans ces différentes étapes. Nous vous proposons de trouver la bonne répartition, chacun se focalisant sur l'item sur lequel il lui parait indispensable d'intervenir.

Bimby apparaît aujourd'hui comme une mission complémentaire au PLU. Demain, il pourrait être intégré dans les missions classiques du PLU. Nous espérons que l'ADEME fera en sorte, à l'avenir, que les démarches Bimby soient financées à travers l'AEU. Il reste cependant de nombreux paramètres à définir. Nous ne sommes même pas certains que la démarche doit se déployer de manière homogène sur le territoire car nous pensons que seuls les territoires sont à même de déterminer la meilleure façon de s'organiser. D'une certaine façon, il vous revient désormais de déterminer l'organisation qui vous semble la plus adéquate.

Pour qu'une filière existe, elle doit s'organiser. Le projet de recherche finit le 8 décembre et tout financement disparaît. Nous avons eu l'idée de créer une association Bimby qui aura pour rôle de faire vivre la connaissance, en laissant à chacun la liberté de prendre la connaissance, de l'adapter et de la faire partager à la communauté, suivant un principe de gestion libre.

Nous souhaiterions qu'un permanent anime le site internet mais nous avons également besoin de bénévoles qui, parmi vous, pilotent la démarche et en soient les garants, agissant sur le terrain. Pour que le fonctionnement soit très sain, nous préférerions ne pas présider l'association, laissant cette compétence à ceux qui animent la communauté. Nous désirerions également que l'association recouvre une diversité de représentations (promoteurs, agents immobiliers, urbanistes, architectes, CAEU, DDT, etc.). J'invite dès à présent les personnes prêtes à s'impliquer dans la gouvernance de cette association à revenir vers nous après le colloque. Il nous reste trois mois pour monter ce dispositif, qui nous paraît viable, intéressant et surtout novateur au niveau des pratiques d'urbanisme.

Je tiens à remercier Delphine Lambert qui, en trois mois, a géré plus 70 intervenants et plus de 600 inscrits. Je remercie également l'ensemble de l'équipe. Nous vous remercions tous pour votre présence nombreuse à ce colloque et vous souhaitons le meilleur Bimby possible.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Le règlement du PLU dans une perspective Bimby »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Le règlement du PLU dans une perspective Bimby (partie 1) : Formes urbaines : comment et combien ?

Animateurs :
Sophie DUPLESSY & Fabrice OTERO, *Chargés d'études, CETE Normandie Centre*

Intervenants :
Julien DELILE, *Chargés d'études, PNR Haute Vallée de Chevreuse*
Jérôme LOVADINA, *Urbaniste paysagiste*

Résumé :

Vers une nouvelle approche de la planification

En France, de nombreux PLU sont en cours de rédaction. Le moment est intéressant pour diffuser BIMBY dans l'écriture de ces documents en cours de préparation. En outre, les besoins en logements sont très importants et la préoccupation sur la consommation d'espace se renforce. Il s'agit réellement d'un moment charnière pour l'élaboration de PLU rénovés, dits BIMBY.

Les PLU peuvent également servir à construire un projet sur des tissus urbains constitués. Bien souvent, pour la majorité des acteurs, que ce soient les élus ou les services de l'Etat, un PLU est d'abord écrit pour protéger des espaces ou ouvrir à l'urbanisation et concevoir de nouveaux quartiers. Il s'agit d'en renforcer la lecture pour l'utiliser à travers les tissus urbains déjà constitués.

Du projet à la règle

L'intensification pavillonnaire n'est pas un projet en soi. Il faut être plus fin. En outre, et surtout, les règles sont là pour mettre en œuvre ce projet avec un certain nombre de précautions, en particulier la sécurité juridique et la légitimité. La sécurité juridique passe par la mise en œuvre de l'outil d'étude proposé par le Code de l'Urbanisme. La légitimité dépendra de l'acceptation, par les élus et par les habitants, de ce qui émergera de la concertation.

Combiner analyse, expertise et retours d'expérience

La démarche repose sur quatre questions-clés :

- Comment le PLU permet-il d'opter pour une densification douce, diffuse et acceptable des tissus pavillonnaires existants ?
- Comment le PLU permet-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ?
- Comment le PLU permet-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues ?
- Comment le PLU permet-il de choisir des vitesses de densification différenciées selon les quartiers ?

Des éléments de méthodes et de réflexion (guide)

Le guide pratique vise à répondre aux questions suivantes :

- Comment, avec un PLU en vigueur, mettre en œuvre BIMBY, c'est-à-dire comment contourner la règle écrite pour autoriser la densification ?
- Qu'écrire comme règle dans mon PLU pour permettre l'intensification ?

Formes urbaines : comment ? (articles 5, 6, 7, 8 et 9)

Comment organiser les habitations sur les parcelles à diviser ?

Les règles de recul héritées du Code de l'Urbanisme ou du POS sont reconduites sans être vraiment réfléchies, ce qui aboutit à l'impossibilité de réaliser de nouvelles habitations sur certains terrains. Il convient de bien réfléchir sur ces règles et se demander s'il faut aller jusqu'à définir de façon très précise des règles de recul ou s'il serait possible d'organiser un système de dérogation.

Article 5

L'accessibilité au parcellaire passait par la maîtrise de la dimension. Comment générer un foncier moins cher et intervenir sur la dimension de la parcelle ? L'article 5 ne peut plus définir un minimum parcellaire, mais de nombreux PLU continuent à en définir, ce qui compromet les divisions parcellaires.

Une première solution, à vitesse modérée, serait de construire avant de diviser pour contourner la règle, la division n'étant pas soumise à autorisation. La collectivité, cependant, ne contrôle ni le risque, ni la quantité d'opérations de cette sorte. En outre, l'extension de la construction ne sera plus possible ensuite, la parcelle étant gelée. Dans cette démarche, il faut également encourager les syndicaux d'assainissement à accepter des dispositifs moins traditionnels (filières compactes).

Une autre solution de contournement, plus douce, serait de permettre l'extension des constructions existantes, même si le minimum parcellaire n'est pas atteint.

Articles 6 et 7

S'agissant de l'article 7 et du recul par rapport aux limites séparatives, une possibilité serait de passer une convention de cour commune entre l'ancienne et la nouvelle parcelle. En situation de servitude

de cour commune, en effet, l'article 7 ne s'applique plus et c'est l'article 8 qui s'applique. On peut ainsi s'implanter en toute légalité au plus près de la limite séparative. Il faut cependant toujours respecter les articles du Code Civil, qui demandent un certain retrait par rapport à la vue droite et à la vue oblique.

Dans une nouvelle rédaction, sur l'article 6, en cas de division, il pourrait être proposé de ne pas limiter le recul pour les nouvelles constructions (vitesse rapide). Pour une vitesse un peu plus modérée de densification, autoriser deux bandes de constructibilité par la servitude de passage, pour autoriser, en cas de division, une implantation en deuxième bande de constructibilité, serait une solution. Il peut être enfin envisagé d'autoriser une implantation en continuité de bâti.

Dans l'article 7, l'on pourrait autoriser l'implantation soit sur l'ensemble des limites en cas de division, soit sur la nouvelle limite créée, en supposant que la personne vendant sa parcelle à un nouveau propriétaire tolérera davantage la construction en limite de propriété, soit, enfin, autoriser un pourcentage pour amoindrir la distance entre les limites.

Article 8

Cet article, rarement réglementé dans les PLU, peut être très contraignant pour pouvoir construire deux habitations sur une même parcelle. La solution proposée est de mettre les bâtiments en contiguïté : dans ce cas, l'article 8 ne s'applique pas. Une autre solution serait de permettre une distance réduite entre deux habitations si le nouveau projet a une façade aveugle également.

Article 9

Il convient également de se demander quelle quantité autoriser sur les constructions, en termes d'emprise au sol, de hauteur ou de POS. L'une des possibilités, pour pouvoir créer une nouvelle parcelle en respectant l'emprise au sol, est de diviser, ce qui permet de réinitialiser l'emprise au sol de la nouvelle parcelle et d'autoriser la nouvelle construction. En revanche, la parcelle restante, si l'on ne respecte plus le minimum d'emprise, est gelée. Il faut veiller à avoir fait tout ce que l'on souhaitait sur la parcelle restante (annexes, extensions) avant de diviser et de permettre l'édification de la nouvelle construction.

En termes de rédaction, en vitesse modérée de densification, il peut être proposé, à l'issue d'un diagnostic très fin du tissu urbain, de déterminer quels sont les quartiers où l'emprise au sol pose le plus de difficultés et quel minimum doit être imposé sur tel ou tel type de tissu pour bien réglementer finement l'emprise au sol.

Il existe, avec les outils existants, un certain nombre de possibilités, soit à partir de règles existantes, soit à partir de règles nouvelles. Le PLU, malgré ses défauts, est un bon outil pour impulser l'intensification pavillonnaire, à condition qu'il existe un bon projet communal et qu'on ait pris soin de prendre l'avis des habitants. Les règles doivent être lues et écrites de façon combinée, et non linéaire et successive. La règle génère du droit : pour être légitime, elle doit être motivée et justifiée.

Retranscription :

Fabrice OTERO : Bonjour à tous. Avec cet atelier, nous vous proposons de réfléchir sur les formes urbaines. Nous avons mené un certain nombre de travaux et de réflexions, que nous souhaitons vous livrer non pas comme des doctrines ou des dogmes, mais plutôt comme des pistes, des hypothèses à étudier.

Nous souhaitons aborder cet atelier sous deux angles. En premier lieu, nous évoquerons ce qu'il est possible de faire à travers les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme aujourd'hui existants, approuvés et à l'œuvre, et comment il est possible de les interpréter pour rendre possible BIMBY malgré tout. En second lieu, nous nous demanderons, avec vous, comment écrire les nouvelles règles dans les PLU en cours de préparation.

Nous commencerons par un rappel et une analyse de la situation, qui ont abouti à préparer un certain nombre d'éléments de méthode dans une sorte de « guide pratiques. Ce terme est peut-être un peu trop ambitieux. Nous vous livrerons toutefois bien du matériau à travers des fiches qui seront téléchargeables sur le site bimby.fr.

Nous évoquerons ensuite les questions qui nous ont aidés à travailler sur cette problématique.

Nous vous présenterons ces fiches de façon synthétique et vous expliquerons leur lecture. Ces fiches sont en effet présentées de façon ludique mais sont finalement assez étoffées : il importe que vous disposiez des clés de lecture pour récupérer l'ensemble du matériau proposé.

Nous partirons ensuite sur des débats, article par article. Je ne sais pas si nous aurons le temps de traiter l'ensemble des articles, mais nous essaierons au moins de raisonner sur les questions principales.

Vers une nouvelle approche de la planification

Premier élément de contexte, les PLU en cours de rédaction sont très nombreux aujourd'hui en France. Le moment est intéressant pour diffuser BIMBY dans l'écriture de ces documents en cours de préparation. Nous sommes à la charnière d'un changement d'époque. Nous sommes également à un moment où les besoins en logements sont très importants et où la préoccupation sur la consommation d'espace se renforce. Il s'agit réellement d'un moment clé, qui est, à mon sens, le bon moment pour partir sur l'élaboration de PLU dits BIMBY, c'est-à-dire de PLU rénovés.

La question qui nous a guidés est la suivante : Les PLU peuvent-ils aussi servir à construire un projet sur des tissus urbains constitués ? Bien souvent, pour la majorité des acteurs, que ce soient les élus ou les services de l'Etat, un PLU est d'abord écrit pour protéger des espaces ou pour ouvrir à l'urbanisation et concevoir de nouveaux quartiers. Nous avons essayé de renforcer la lecture de cet outil pour étudier comment cet outil, qui est finalement le prolongement amélioré des POS, peut être reconsidéré à travers les tissus urbains déjà constitués.

Du projet à la règle

Un certain nombre de précautions juridiques doivent être mises en œuvre lorsqu'il est question de règles. Une règle d'urbanisme n'est pas une fin en soi. Elle est au service d'un projet. Pour mener un projet, il faut avoir mené l'ensemble des étapes de l'élaboration d'un PLU (diagnostic, scénarios d'aménagement, projet, retour vers le diagnostic, etc.). Tout cela nous amène à faire émerger un certain nombre de règles pour mettre en œuvre le projet que nous définirons. En effet, l'intensification pavillonnaire n'est pas un projet en soi : il faut être plus fin. En outre, et surtout, les règles sont là pour mettre en œuvre ce projet avec un certain nombre de précautions, en particulier la sécurité juridique et la légitimité. La sécurité juridique passe par la mise en œuvre de l'outil d'étude proposé par le Code de l'Urbanisme. La légitimité dépendra de l'acceptation, par les élus et par les habitants, de ce qui émergera de la concertation.

Combiner analyse, expertise et retours d'expérience

Quatre questions-clés nous ont permis de travailler sur l'écriture des règles.

1) *Comment le PLU permet-il d'opter pour une densification douce, diffuse et acceptable des tissus pavillonnaires existants ?*

L'objet est bien le tissu urbain constitué, mais avec cette notion essentielle d'intégration, de maîtrise de la vitesse et d'acceptabilité.

2) *Comment le PLU permet-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ?*

Un PLU est souvent établi en pensant aux habitants de demain, sans penser aux habitants d'aujourd'hui. Il s'agit, dans la démarche BIMBY, de se demander comment satisfaire les habitants actuels et ceux qui arriveront ensuite.

3) *Comment le PLU permet-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues ?*

Le PLU peut intervenir également de façon efficace sur le tissu urbain constitué pour transformer la forme urbaine. On sait le faire dans les quartiers nouveaux, en implantant un certain nombre de constructions dans un champ par exemple : on organise alors les constructions par rapport aux objectifs et au rapport avec la rue. Dans les tissus urbains constitués souvent de maisons au milieu de parcelles, nous avons également toute latitude pour modifier cette forme urbaine qui est souvent décriée, et peut-être l'améliorer à l'occasion de cette densification.

4) *Comment le PLU permet de choisir des vitesses de densification différenciées selon les quartiers ?*

Il ne s'agit pas de faire de l'intensification partout. Dans certains quartiers, on voudra aller vite, dans d'autres on ne voudra pas densifier, dans d'autres enfin on voudra aller moins vite. Quels sont les leviers d'un PLU pour maîtriser ces vitesses ? Nous reviendrons assez longuement sur cette question de vitesses, en particulier dans la lecture de la fiche.

Des éléments de méthodes et de réflexion (guide)

Le guide pratique vise à répondre aux questions suivantes :

- Comment, avec un PLU en vigueur, mettre en œuvre BIMBY, c'est-à-dire comment contourner la règle écrite pour autoriser la densification ?
- Qu'écrire comme règle dans mon PLU pour permettre l'intensification ?

Sur chacun des articles, nous avons formulé un certain nombre de propositions. Nous en débattrons avec vous. Ce ne sont bien sûr que des propositions. A vous qui avez l'occasion d'écrire un certain nombre de règles de vous emparer du questionnement et d'imaginer les règles qu'il est nécessaire d'appliquer ou d'écrire en fonction des territoires, des projets et des tissus urbains.

Nous avons abouti à la préparation d'un guide se présentant sous la forme d'une fiche par article.

Sophie DUPLESSY : Ces fiches sont destinées à se poser des questions et à susciter des propositions de solutions pour les candidats à la construction, les élus et les habitants. Les éléments présentés dans ces fiches suscitent des questionnements par rapport aux projets de territoire. Ils présentent à la fois des informations juridiques, des situations de vie, des postures à prendre en tant qu'acteur (urbaniste, maire, habitant) et des pistes de progrès. Derrière cet aspect simplifié des fiches, il faut en avoir les clés de lecture pour en comprendre tout à fait la portée.

Ces fiches comportent tout d'abord une page de garde qui présente la vocation de l'article, avec les objectifs généraux de la loi et les objectifs BIMBY, c'est-à-dire la mise en œuvre attendue dans une démarche BIMBY.

La page intérieure gauche présente une définition juridique dans un petit encadré (« Le champ d'application de la règle actuelle »), puis un exemple de mise en œuvre à travers les POS PLU d'aujourd'hui, et les limites constatées à travers des situations de crise (la limite pour une personne âgée confrontée à une situation d'infaisabilité de son projet par exemple). Nous avons également représenté une flèche d'augmentation des droits à construire, qui va du micro-projet au projet groupé et collectif. Plus on augmente le droit à construire, plus on peut faire du macro-projet. Cette flèche permet de situer le curseur, c'est-à-dire la capacité de l'article à contribuer à la mise en œuvre de BIMBY.

Sur la page intérieure droite sont présentées les possibilités offertes par chaque article, c'est-à-dire les contournements et solutions juridiques, techniques ou architecturales qui peuvent être trouvées pour arriver à mettre en œuvre le projet malgré la règle actuelle, avec les précautions à prendre et à travers un dialogue entre le maire et l'urbaniste.

En bas de cette double page, nous avons présenté un exemple d'échanges de point de vue entre l'habitant, l'aménageur et le juriste dans une situation de vie et la solution juridique trouvée.

En dernière page figure ce que nous proposons en solution d'écriture d'un nouveau PLU dans une phase d'élaboration du PLU, en fonction des différentes vitesses de densification souhaitées par la collectivité (rapide, modérée ou douce). Certaines propositions sont audacieuses et à vérifier. Elles doivent vous être soumises.

Formes urbaines : comment ? (articles 5, 6, 7 et 8)

Fabrice OTERO : Comment organiser les habitations sur les parcelles à diviser ?

On retrouve, dans la première colonne, le sous-titre de la fiche (Comment lire chaque article). La deuxième colonne mentionne les objectifs généraux et traditionnels, que l'on trouve dans le Code de l'Urbanisme en face de chaque article. La dernière colonne présente la façon dont nous proposons de lire la règle demain pour mettre en œuvre les objectifs BIMBY.

Ainsi, sur l'article 5, « Comment créer un parcellaire accessible financièrement aux ménages modestes », nous avons supposé, ce matin, que l'accessibilité au parcellaire passait par la maîtrise de la dimension. La question est donc : comment générer un foncier moins cher et intervenir sur la dimension de la parcelle ? Avec les adaptations apportées pour la loi SRU, l'article 5 ne peut plus définir un minimum parcellaire. Nous pouvons tout de même intervenir sur cette question du minimum parcellaire. Nous verrons comment combiner cette action avec les autres articles.

Les articles 6, 7 et 8 sont des articles traditionnels de prospects, de relation de la construction avec la rue ou le voisin, en plaçant les constructions les unes par rapport aux autres et en agissant réellement sur la forme urbaine.

Nous souhaitions souligner le fait que, finalement, en termes de méthode, un règlement de PLU ne s'écrit pas de façon linéaire. Il faut d'abord un projet, il faut ensuite définir des zones qui correspondent le plus possible à un tissu homogène, puis il faut écrire les règles quasiment toutes ensemble et les confronter d'une part avec ce qu'ont proposé les habitants et d'autre part ce que la commune a comme objectif en termes de forme urbaine. Un système d'allers et retours se met alors en place pour impulser la démarche mais aussi pour s'assurer que le projet est réalisable et qu'aucun contournement ne pourrait émerger.

Quelques scénarios de vie ont été identifiés article par article.

Concernant l'article 5, beaucoup de PLU définissent encore aujourd'hui des minimum parcellaires. Cela compromet un certain nombre de divisions parcellaires.

Concernant les articles 6 et 7, nous constatons souvent que les règles de recul héritées du Code de l'Urbanisme ou du POS sont reconduites sans être vraiment réfléchies, ce qui aboutit à l'impossibilité de réaliser de nouvelles habitations sur certains terrains. Il convient de bien réfléchir sur ces règles et se demander s'il faut aller jusqu'à définir de façon très précise des règles de recul ou s'il serait possible d'organiser un système de dérogation. En effet, la majorité des règlements d'urbanisme aboutissent à engendrer l'implantation de la construction au milieu de la parcelle, ce qui ne permet pas d'optimiser l'usage du terrain, pour la division ou pour l'habitant. En effet, bien souvent l'habitant se retrouve avec une langue de chaque côté de son habitation, ce qui ne lui permet pas de jouir de son terrain, en particulier de gagner de l'intimité, question essentielle car l'intensification pavillonnaire consiste à remettre des habitations à l'intérieur des habitations existantes. La première réaction des habitants porte sur le vis-à-vis qu'ils auront avec leur voisin. Il convient donc de se demander comment intervenir, avec ces articles, pour protéger et ménager ces questions.

Les possibles par rapport à l'article 5

Alors que la règle fixe un minimum parcellaire de 700 mètres carrés, comment mener à bien un projet de construction d'une deuxième habitation sur un terrain ? Une première solution serait de construire avant de diviser pour contourner la règle. Ainsi, le propriétaire d'un terrain de 1 500 mètres carrés, si le minimum parcellaire est fixé à 800 mètres carrés, ne peut pas vendre deux lots. Il peut en revanche déposer un permis de construire pour une deuxième habitation sur son terrain de 1 500 mètres carrés.

Cette façon d'impulser la densification ne fonctionne pas toujours, car les candidats à la construction ne sont pas forcément disposer à placer leur habitation dans une propriété qui ne leur appartient pas. Il faut ainsi prendre un certain nombre de précautions. Nous avons constaté que ce contournement fonctionne bien quand il s'agit de construire une habitation pour un membre de sa famille. Sur le plan juridique, il est également possible d'organiser cette relation avec une convention par acte notarié : il faut, avant le dépôt du permis de construire, définir pour acte notarié définit ainsi quels sont les termes et usages du terrain. Il s'agit donc d'une façon légale de contourner les règles de l'article 5 dans le sens de la densification pavillonnaire.

Ce contournement, cependant, n'est pas maîtrisé par la collectivité, qui ne contrôle ni le risque, ni la quantité d'opérations de cette sorte. Nous verrons, dans les règles à écrire, comment tenter de maîtriser cette question.

Angèle LAFAYE, Chargée de mission Coordination et Cohérence Urbaine, Nantes métropole : Je m'interroge sur l'intérêt de diviser alors que l'objectif est seulement de construire. En contournant la règle, on s'expose au mécontentement des élus. Si le minimum parcellaire de l'article 5 est de 800 mètres carrés, rien n'interdit de construire deux maisons dans 800 mètres carrés. A charge ensuite aux occupants des habitations d'établir un règlement de copropriété, avec des lots individuels mais un jardin commun, comme dans n'importe quel immeuble dont l'accès est commun à plusieurs propriétés individuelles. Cette façon de procéder permettrait de rester totalement dans la légalité pour atteindre l'objectif BIMBY, alors que ce que vous proposez est totalement illégal tant que la commune n'a pas retiré ses surfaces minimales.

Fabrice OTERO : Je vous rejoins sur le peu d'intérêt de diviser. Il s'agit cependant de répondre à la demande.

Angèle LAFAYE : Les gens n'ont pas connaissance de la possibilité de copropriété !

Fabrice OTERO : L'habitation individuelle, dans l'esprit de chacun, signifie « chacun chez soi » et « chacun propriétaire de son espace ». Habiter en habitat individuel avec une gestion de copropriété peut être répulsif car certains fuient justement ce système de copropriété. Pour cela, nous sommes allés jusqu'à la division, bien que cela ait certaines conséquences. En effet, pour le lot plus petit que le minimum parcellaire, selon la façon dont la règle est écrite, la parcelle peut être gelée et il n'y aura alors plus d'extension possible.

Angèle LAFAYE : Cette démarche est risquée et peut remettre en cause le permis accordé car il ne porte pas sur le foncier initial. Il faudrait faire un modificatif, qui serait forcément refusé.

Un intervenant, ADEME Normandie : La question du terrain partagé relève également de la loi du contentieux. Sur un terrain divisé, les règles sont strictes et, finalement, on s'approprie ces règles. Certains débordements de la vie courante peuvent mener au contentieux lorsque des voisinages peuvent dégénérer.

Un intervenant, instructeur de permis dans une intercommunalité : Une telle division de terrain n'est en rien illégale. C'est la division d'un terrain qui doit être bâti est en revanche soumise à autorisation. Chacun a le droit, pourvu qu'il respecte les règles d'urbanisme, de bâtir deux constructions sur son terrain. Cela fonctionne très bien dans le cas où la deuxième habitation est pour la famille car le premier occupant peut conserver le foncier et bâtir une maison pour ses enfants ou ses parents. Mais l'on peut très bien imaginer construire avec un permis respectant les surfaces minimales pour diviser ensuite, sans avoir besoin d'autorisation. La seule conséquence de cette démarche est que le terrain sera par la suite gelé. Néanmoins, les POS étant appelés à disparaître à terme, il n'y aura plus de surface minimale dans un horizon finalement assez proche.

Pierre DAGEST, Gérant Foncier + : La surface minimum peut être appréhendée de deux façons, selon la formulation de l'article 5. Cet article fait en effet souvent mention d'une surface minimum avant division. Ainsi, sur un terrain de 800 mètres carrés, on peut éventuellement réaliser deux constructions, en respectant la surface minimum de 800 mètres carrés, même si, après division, on descend en-dessous de cette surface minimum. Il faut ensuite déposer une déclaration de division sur ces 800 mètres carrés.

Beaucoup de notaires déconseillent à leurs clients de passer par un règlement de copropriété horizontale. L'idéal, sur ce type de montage, pour deux à trois constructions à réaliser sur le terrain, est d'avoir un seul constructeur.

Fabrice OTERO : Sur le plan juridique, il existe un point d'attention : lorsqu'une autorisation arrive en cours d'instruction, il convient de ne pas dresser de procès d'intention et d'instruire l'autorisation telle qu'elle a été présentée, sur la base du déclaratif. Si un permis de construire est demandé par quelqu'un, nous devons vérifier simplement que tout est compatible par rapport aux règles d'implantation, de hauteur, etc., et non si le terrain sera divisé après coup, la division n'étant pas soumise à autorisation. Bien sûr, cela a des conséquences : l'extension de la construction ne sera pas possible si le minimum parcellaire n'est pas atteint.

Comment écrire les règles dans les PLU en cours de préparation ou à venir ? Les pistes qui se dégagent sont liées à la question de l'assainissement. L'article 5, aujourd'hui, ne peut être mis en œuvre que pour des préoccupations de qualité paysagère ou d'assainissement autonome. On prend bien souvent des surfaces relativement confortables pour pouvoir installer des dispositifs d'assainissement autonome traditionnel (fosse septique, etc.), très consommateurs d'espaces. Ces dispositions sont relativement verrouillées par les syndicats d'assainissement. Or il existe d'autres méthodes d'assainissement autonomes, avec les filières compactes, également labellisées par les Ministères, qui peuvent tout à fait être mises en œuvre, sous réserve de respecter un certain nombre de conditions d'exploitation : ces installations doivent être vidangées, nettoyées et vérifiées plus fréquemment qu'une installation traditionnelle. Le seul verrou est donc finalement celui du syndicat d'assainissement. Avec cet article 5, on peut donc tout à fait organiser un système de dérogation

encadrée, en prévoyant des filières autonomes pour les terrains de 1 000 à 1 500 mètres carrés et en définissant un seuil minimum pour les filières compactes, ce qui permettrait des divisions parcellaires plus petites.

Un intervenant, ADEME Normandie : S'agissant de l'assainissement autonome, la règle est de travailler sur un assainissement durant un certain temps pour ensuite laisser reposer le terrain, ce qui est rarement respecté.

Fabrice OTERO : Avec la filière compacte, qui demande à occuper des espaces inférieurs à 50 mètres carrés, on peut générer des parcelles qui conserveraient 100 mètres carrés de terrain libre.

Un intervenant, ADEME Normandie : L'argument technique est caduque de fait, puisqu'on prévoit le début de l'assainissement, mais pas un assainissement de long terme.

Sophie DUPLESSY : Les syndicats se cramponnent à la surface minimale et refusent de passer outre. Les avis des services instructeurs comptent beaucoup et les permis sont refusés systématiquement.

Un intervenant, ADEME Normandie : Dans un grand nombre de cas, passer à une surface de 3 000 mètres devient impossible.

Un intervenant : Je vous rejoins. Cette règle est surtout utilisée par les syndicats pour limiter le nombre de points de rejets. Or plus l'on est favorable à l'infiltration naturelle, moins on a besoin de surface. Nous sommes en contradiction totale avec l'utilisation de cet article pour des questions d'assainissement d'eau.

Fabrice OTERO : Le frein n'est pas dans l'écriture de la règle mais dans les pratiques des syndicats. Il faut véritablement instaurer des collaborations avec eux pour purger cette question. La démonstration technique peut montrer qu'elle peut être réglée, mais il existe des résistances assez fortes. Souvent, cette responsabilité est transférée implicitement aux syndicats afin que ce soit lui qui donne un refus : cela arrange bien des situations.

Cette proposition était de vitesse modérée. Une autre solution de contournement, plus douce, serait de permettre l'extension des constructions existantes, même si le minimum parcellaire n'est pas atteint. En effet, lorsqu'une construction s'installe dans un jardin qui est ensuite divisé, pourquoi empêcher l'évolution de la construction existante ? Si l'on permet l'évolution de constructions existantes par la construction d'une pièce supplémentaire ou d'une annexe, une véranda ou autre, l'on peut libérer encore un peu plus de foncier car on ne neutralise pas ce qui reste du bâti préexistant. C'est une façon d'impulser BIMBY d'une façon plus douce.

Hervé MAUCLERE, architecte urbaniste de l'Etat, ABF Essonne : Cet exemple voudrait en logique que l'on commence à diviser tout en conservant un seul système de récolte des eaux usées. Cela me fait dire qu'avant d'étudier le problème article par article, vous n'avez pas du tout évoqué la notion de zonage. Or, dans l'évolution d'un PLU, il y a d'abord un diagnostic, en général bien fait, avec l'éventuel rédaction d'un PADD, puis l'établissement d'un plan de zonage, moment auquel chacun se demande ce que va devenir son terrain. A mon sens, la démarche BIMBY devrait commencer par l'effacement du plan de zonage précédent et une réflexion sur les zones à urbaniser en priorité, en prenant en compte la présence d'égouts. Dans un centre ancien au zonage bien défini, passer

directement à la division de l'ensemble d'une autre zone pavillonnaire proche est peut-être une erreur. Il faudrait plutôt travailler en limite et en frange de zone et redessiner les zonages en travaillant beaucoup plus sur les limites des zones que sur les anciennes parcelles qui avaient fait l'objet d'un lotissement. Dans chaque élément de règlement, on peut se poser la question « pourquoi ici et pas là ? ».

Fabrice OTERO : Tout à fait. C'est une raison essentielle. Nous ne l'avons peut-être pas assez dit : dans le diagnostic, il y a cette étude sur le bâti et l'urbain constitué : lorsque l'on croise ces données avec les objectifs, la première question à se poser est « Où réaliser l'intensification pavillonnaire ? ». La validation des règles correspondant à la phase qui suit le découpage en zones. Nous essayons de définir les zones le plus en adéquation possible avec les formes urbaines, en tenant compte des réseaux existants : assainissement, voiries, réseaux enterrés, réseau Internet sont également intégrés aux réflexions. Il s'agit effectivement de préalables importants. Il faut savoir, lorsqu'on écrit la règle, pour quel quartier elle s'applique et quelles projections on lui attribue.

Les possibles sur les articles 6 et 7

Sophie DUPLESSY : Sur l'article 6, que faire dans un cas imposant un recul par rapport à l'alignement et un maximum par rapport à l'alignement ? Sauf à demander à l'élu de revoir la règle, la situation semble fermée.

S'agissant de l'article 7 et du recul par rapport aux limites séparatives, une possibilité serait de passer une convention de cour commune entre l'ancienne et la nouvelle parcelle. En situation de servitude de cour commune, en effet, l'article 7 ne s'applique plus et c'est l'article 8 qui s'applique. On peut ainsi s'implanter en toute légalité au plus près de la limite séparative et ne plus respecter le minimum imposée par l'article 7. Il faut cependant toujours respecter les articles du Code Civil, qui demandent un certain retrait par rapport à la vue droite et à la vue oblique.

Mathilde GUIHARD, Urbaniste, Syndicat mixte du SCOT Trégor : Dans une cour commune, vous êtes obligés de notifier très précisément le lieu où vous implantez les maisons.

Sophie DUPLESSY : La cour commune relève d'une convention de droit privée entre les deux propriétaires. Le permis déposé aura une convention avec l'ancien propriétaire et les implantations seront bien connues. Il ne sera plus nécessaire de respecter le minimum de trois mètres. Cependant, si l'article 8 est réglementé, ce qui n'est pas toujours le cas dans les POS PLU, il faudra par exemple respecter un minimum d'1,80 mètre entre les deux maisons.

Julien GARNOT, urbaniste : L'article 7 permet également de s'implanter en limite.

Sophie DUPLESSY : Ce n'est pas toujours le cas. Selon les réglementations en vigueur, parfois, le recul est obligatoire au moins à 3 mètres, ce qui oblige à déborder sur une bonne partie du terrain et peut compromettre une nouvelle construction.

Katherine BROOMBERG, Gérante, Bureau d'études Créa Ter : Il faut vraiment que le premier propriétaire accepte cette idée dans les négociations. Si les deux parcelles sont vendues, la mise en place d'une cour commune est plus difficile.

Fabrice OTERO : L'avantage est que nous sommes ici sur un urbanisme négocié. Nous pouvons ainsi aller plus loin que ce que dit la règle de façon factuelle. La condition pour que cela fonctionne est que les gens se parlent.

Pierre DAGEST : Lorsqu'on vous impose une implantation par rapport à l'alignement de la voie, la solution est de placer les constructions en deuxième ligne par une voie d'accès.

Sophie DUPLESSY : Un recul minimum et un recul maximum peuvent être imposés, ce qui interdit la mise en place d'un deuxième niveau.

Sur l'article 6, nous proposons différentes nouvelles rédactions selon la vitesse de densification. Nous proposons par exemple, en cas de division, de ne pas limiter le recul pour les nouvelles constructions (vitesse rapide). Pour une vitesse un peu plus modérée de densification, nous pouvons autoriser deux bandes de constructibilité par la servitude de passage, pour autoriser, en cas de division, une implantation en deuxième bande de constructibilité. Il peut être enfin possible également d'autoriser une implantation en continuité de bâti.

Un intervenant : Il faut préciser que les articles 6 et 7 sont les deux seuls articles du règlement qui doivent être renseignés obligatoirement. Ce sont peut-être les deux seuls articles qui risquent de mettre à mal les possibilités de diviser sa parcelle. La difficulté pour les rédacteurs est de mettre des distances et de les justifier sans connaissances du projet. Il est difficile d'avoir une bonne adéquation entre les possibilités de contournement de règles et les projets individuels de densification. La collectivité ne peut pas se mettre en amont comme le fait le PLU, sauf à mener une démarche BIMBY parallèlement.

Sophie DUPLESSY : Je vous présenterai également les hypothèses de densification pour l'article 7. Nous sommes contraints de toujours renseigner cet article, mais en nous plaçant en position d'exception. En effet, la division peut être une exception : cela permet de limiter les impacts des articles 6 et 7 sur le projet. Il est clair qu'il faut trouver des astuces de façon à remplir ces articles de façon intelligente, en harmonie par rapport aux formes urbaines proposées sur la zone.

Fabrice OTERO : Nous remarquons souvent, dans l'écriture de ces articles, que le POS et le PLU se sont contentés de fixer la distance nécessaire entre la rue et la maison, sans raisonner sur l'épaisseur du jardin. Une première piste serait de réfléchir plus avant sur l'implantation de la construction. Il s'agit d'un premier pas pour maîtriser la forme urbaine. Où placer mon habitation par rapport à la rue ? Est-ce que j'autorise un deuxième bandeau, c'est-à-dire la division en drapeau s'il n'existe pas de deuxième accès ? Avec une seule bande de constructibilité, vous êtes quasiment assurés qu'il n'y aura pas de drapeau. Avec deux bandes de constructibilité, s'il n'existe pas d'autres voies, vous aurez une division en drapeau.

S'agissant des éléments de justification, en termes de formes urbaines, nous vous avons fourni des pistes pour justifier des choix effectués sur le plan réglementaire en termes de compatibilité par rapport à l'existant.

Hervé MAUCLERE : Il faut s'étonner que la notion d'exposition et de position de la maison sur le terrain par rapport à cette exposition ne soit pas un critère qui puisse déverrouiller des limites qui sont parfois injustifiées.

Sophie DUPLESSY : Sur l'article 7, nous proposons d'autoriser l'implantation soit sur l'ensemble des limites en cas de division, soit sur la nouvelle limite créée, en supposant que la personne vendant sa parcelle à un nouveau propriétaire tolérera davantage la construction en limite de propriété, soit, enfin, on autorise un pourcentage pour amoindrir la distance entre les limites.

Les possibles sur l'article 8

Sophie DUPLESSY : Cet article, souvent n'est pas réglementé dans les PLU. Lorsqu'il l'est, il peut être très contraignant pour pouvoir construire deux habitations sur une même parcelle. La solution proposée est de mettre les bâtiments en contiguïté : dans ce cas, l'article 8 ne s'applique pas.

Nous proposons donc de ne pas renseigner cet article ou de permettre des constructions jointives si le projet a une façade aveugle, ou encore de permettre une distance réduite entre deux habitations si le nouveau projet a une façade aveugle également.

Angèle LAFAYE : J'estime étrange de faire la règle en fonction de la façade. Une façade peut être aveugle à un moment et ne plus l'être par la suite, et vice-versa. Il existe des règles d'implantation en fonction de la hauteur et de la distance pour éviter les ombres portées et favoriser l'ensoleillement naturel.

Retour d'expérience : Introduire la mitoyenneté dans un quartier pavillonnaire où elle n'existe pas encore (Parc de la Vallée de Chevreuse)

Julien DELILLE : Je vous propose un focus sur les points qui ont souvent problème lors des discussions avec les élus. Il y a eu beaucoup d'interrogations sur l'intégration des résultats de la concertation dans l'élaboration du PLU.

Introduire la mitoyenneté, voire l'implantation en limite avec un pignon aveugle sur une limite prête à construire, dans un quartier pavillonnaire où elles n'existent pas encore ne va pas forcément de soi. Ainsi, il est difficile, pour quelqu'un a connu pendant vingt ans un grand jardin à côté de chez lui, de voir apparaître du jour au lendemain un pignon aveugle en limite de ce jardin, qui peut apporter de l'ombre par exemple. L'introduction de la mitoyenneté peut être très mal vécue par les habitants et représenter un réel sujet de blocage de la part des habitants mais aussi de la part des élus au moment de l'élaboration d'un PLU. Cette mitoyenneté est cependant un passage obligé pour travailler sur des tissus pavillonnaires : concrètement, si l'on ne permet pas l'implantation en limite, il n'existe pratiquement aucun potentiel de densification dans les tissus pavillonnaires.

Je vous présente un exemple de scénario BIMBY issu de la discussion avec les habitants et proposé aux élus. Ce scénario est assez soft : les murs aveugles sont limités à 3 mètres de haut par 8 mètres de large, ce qui a toutefois un impact non négligeable sur le jardin d'à côté. Globalement, permettre la mitoyenneté dans la bande déjà construite ne change pas grand-chose quand les pignons sont aveugles et ne devrait pas susciter de trop vive réaction du voisin. En revanche si la permet complètement sur la vision mitoyenne, l'on peut rapidement parvenir à des configurations déplaisantes pour le voisin. La solution proposée par les architectes BIMBY était de placer un mur assez bas en limite séparative afin de limiter l'impact et de travailler sur un système d'angle à 45° pour atteindre 3 mètres en façade puis une hauteur grandissante dans la profondeur du terrain.

Pour limiter l'impact sur le voisin, il est également possible d'interdire de construire en limite dans les fonds de jardin ou de fixer une surface maximum en mitoyenneté. Les rédactions, pour ces propositions sont assez compliquées.

Une autre idée intéressante, issue de l'un des articles du site BIMBY, rédigé par le CAUE 27, est la notion de mini-mitoyenneté ou de presque mitoyenneté. Avec un recul de 0,80 mètres à 2 mètres, on atténue l'impact du mur sur la parcelle voisine et on élimine un certain nombre de problèmes liés à la mitoyenneté (possibilité de s'isoler, etc.). Cette idée pourrait être creusée, tout en sachant que la plupart des règlements fixent un alignement soit en limite, soit à 3 voire 5 mètres.

Enfin, une dernière possibilité serait de construire l'habitation principale légèrement en décalé et de retrouver l'alignement avec une annexe ou un appentis qui pourrait n'atteindre, en limite séparative, que 2 à 2,5 mètres de hauteur et limiter ainsi l'impact pour le voisin tout en respectant une continuité d'alignement. Pour de petites constructions comme celles qui seraient issues de BIMBY, avoir de petits espaces de jardin ou de rangement complémentaire ne paraît pas inintéressant.

Il peut également être intéressant de n'avoir dans les PLU qu'une seule règle, écrite de manière précise, et de prévoir un cahier de recommandations présentant des types architecturaux et exemples de divisions qui pourraient servir aux pétitionnaires pour interpréter la règle.

Pierre DAGEST : Suivant l'orientation, le fait d'implanter la maison de cette façon peut avoir plus de conséquences sur l'ensoleillement qu'une mitoyenneté.

Fabrice OTERO : Il faut adapter les propositions en fonction du contexte réel.

Pierre DAGEST : Dans ce type de lotissement, êtes-vous favorable à la mise en place d'un cahier des charges ?

Julien DELILLE : Dans une commune qui se lance dans une expérimentation BIMBY, avec quatre propriétés présentes, il existe une discussion à l'échelle du PLU et de la copropriété pour que les gens s'accordent collectivement.

Fabrice OTERO : Lorsque vous avez un cahier des charges à instruire, la première des précautions est de faire le tri entre ce qui relève des règles de vie commune et ce qui relève de l'urbanisme. Nous constatons souvent que des règles d'urbanisme ont été introduites dans le cahier des charges. Il faut absolument purger ces cahiers des charges.

Un intervenant : C'est volontaire. Dans toute extension urbaine, les demandes vont dans ce sens. On met des éléments du domaine du droit public dans le cahier des charges.

Fabrice OTERO : Cela se comprend. Lors de l'achat d'une propriété, on achète également l'environnement immédiat pour conserver une certaine tranquillité et qualité de vie, que l'on ne souhaite pas voir évoluer trop rapidement.

Philippe BODO, CAUE de l'Yonne : Concernant les articles précédant l'article 5, sur l'accessibilité de la parcelle pour des interventions en cas d'incendie notamment, des PLU sortent aujourd'hui avec l'obligation d'une voirie particulière depuis le point d'eau pour permettre l'accessibilité aux services

de sécurité. Cela peut être négocié. Avez-vous intégré la sensibilisation des élus sur la sécurité incendie en fond de parcelle à vos réflexions ?

Par ailleurs, il existe une extrême nécessité de tester, au moins par une maquette 3D, la réalité des règles lorsqu'on élabore un PLU. Ce travail de modélisation pour tester les futures règles dans les différents quartiers n'est jamais.

Fabrice OTERO : La question de l'accessibilité incendie n'a pas été intégrée directement dans nos réflexions. Nous l'avons plutôt traitée sous l'angle de la création de voies nouvelles et non lors de la construction en épaisseur.

S'agissant de la modélisation de nos règlements, il est vrai qu'un règlement se travaille effectivement en trois dimensions. On ne peut plus se contenter de transposer les règles préexistantes, ni se passer d'un dessin pour vérifier que les règles tiennent la route par rapport aux objectifs et pour communiquer vis-à-vis de l'élu ou du candidat à la construction. Il faut absolument illustrer les règles d'urbanisme pour qu'elles soient bien intégrées dans les conceptions.

Jérôme LOVADINA, Cabinet Cittanova : Notre Cabinet est en charge des PLU de Cernay-la-Ville, dans une démarche BIMBY.

Dans le cadre de BIMBY, il faut se demander comment traduire les obligations en termes de logement social sur la commune.

Nous travaillons sur des projets extrêmement divers sur des parcelles mitoyennes. Les voisins ne veulent pas se voir appliquer les mêmes règles. Un zonage ou un règlement à la parcelle n'est cependant pas possible. Il faut beaucoup réfléchir.

La principale difficulté est que nous devons gérer un échantillon de quartiers et de projets très vaste. Les services de la ville sont extrêmement contraints.

Fabrice OTERO : Sur la question du logement social, la difficulté est que le Code de l'Urbanisme ne définit que neuf catégories d'occupation du sol que peut maîtriser le PLU. L'habitat au sens large est l'une de ces catégories. Il n'existe pas de catégorie « habitat social ».

D'autres leviers sont détournés. BIMBY envisage de détourner le levier de la taille du parcellaire. C'est là une des premières clés de l'accessibilité au logement ; plus le terrain est petit, plus il est accessible en termes de coûts. La première difficulté est en effet d'acheter le terrain. Cette piste ne répond cependant pas complètement à la question.

Jérôme LOVADINA : Dans le PLU, on pourrait définir une zone urbanisable sous réserve qu'elle contienne 20 à 30 % de logements sociaux. Nous sommes bloqués par rapport à ce sujet car nous avons des objectifs à atteindre. BIMBY ne nous a pas apportés les éléments dont nous avions besoin.

Fabrice OTERO : Sur le pavillonnaire, il n'est pas possible de conditionner la réalisation d'un certain volume de logements sociaux sur un volume global. Il ne s'agit en effet que d'opérations au coup par coup.

Le Code de l'Urbanisme ne mentionne rien sur la question du zoning. Il est possible de définir autant de zones qu'on le souhaite. La difficulté est de légitimer juridiquement les zones différentes par rapport à la règle. C'est l'étude que vous mènerez qui apportera la réponse. Il me paraît difficile d'aller jusqu'à la parcelle. Il est en revanche possible d'aller jusqu'au quartier homogène. Il faut trouver le juste milieu. J'insiste sur le fait que c'est votre démonstration de la pertinence du zonage par rapport à la situation existante et au projet qui apportera de la sécurité juridique.

Jérôme LOVADINA : La vitesse de densification doit-elle être définie en fonction des entretiens avec les particuliers ou au regard de la structure urbaine ?

Sophie DUPLESSY : C'est un croisement des deux. Il faut à la fois recenser les besoins du quartier et étudier sa structure urbaine. Si une structure urbaine est favorable à la densification mais les entretiens révèlent qu'il n'existe aucune demande, il n'est pas pertinent de lancer une densification dans ce quartier. C'est la confrontation de ces deux dimensions qui permettra de lancer une densification.

Fabrice OTERO : Il faut également corréler cette décision avec la capacité d'accueil des réseaux et aux orientations communales en termes de sens de développement (vers la gare, vers le centre, etc.). C'est à la collectivité de choisir sa stratégie en tenant compte des capacités de réalisation par les initiatives privées.

Jérôme LOVADINA : Par expérience, la difficulté est souvent de mêler l'intérêt particulier, le projet communal et les aspects du PLU.

Katherine BROOMBERG : Je travaille plutôt à l'échelle des SCOT que des PLU. Je trouve intéressant d'étudier comment le SCOT de densification peut se traduire dans les PLU. Dans les SCOT, les règles doivent être suffisamment strictes pour cadrer un certain nombre de sujets essentiels et également suffisamment souples pour permettre, sur la durée du mouvement d'urbanisme, des souplesses liées à l'évolution de la société, des pratiques, etc. Dans cette discussion sur le PLU, il faut des règles qui ne soient pas trop bloquantes, et une animation, comme pour la revitalisation des centres anciens, pour compenser ce qui n'est pas en règle, avec des conseils et de l'accompagnement. Tout ne pourra pas être inscrit dans les règles.

David ORBACH, architecte indépendant : Nous sommes passés un peu vite sur la question du logement social, comme si ce problème était insoluble. Il me semble au contraire que tout est prévu pour le logement social avec BIMBY. Le logement social ne se résume en effet pas aux grosses barres d'immeubles et le pavillon peut être un logement social. A partir du moment où la densification permet un habitat moins cher et incrusté dans le bâti, tout me semble fait pour que BIMBY permette d'offrir du logement social.

J'ai travaillé pour un gros office HLM qui avait racheté un petit pavillon en plein centre ancien et m'a demandé d'y aménager 5 logements. Nous sommes parvenus à des prix très compétitifs, avec du social et du très social.

Je me demande si le BIMBY ne pourrait pas être un point d'entrée pour le logement social.

Jérôme LOVADINA : Il est cependant difficile de connaître l'intention de construire du logement social parmi les particuliers. Le bailleur social, en général, ne se déplace que pour une opération d'une certaine envergure.

David ORBACH : C'est une question de culture. Le bailleur social ne se déplace que lorsqu'il est question d'au moins 50 logements. Il faut mener une réflexion sur ce sujet. Il serait possible d'acheter ponctuellement de petits pavillons pour les étudiants, les personnes âgées, etc. et d'introduire ces pavillons comme logements sociaux, sans que personne ne s'en aperçoive puisqu'il s'agit de la même maison que celle des voisins, simplement beaucoup moins chère. La gestion des grands ensembles avec gardien, ascenseurs, etc. ne me semble pas plus simple !

Fabrice OTERO : Le PLU n'est pas forcément un bon outil pour impulser le logement social. La démarche BIMBY favorise néanmoins clairement l'implantation de logements sociaux.

Un intervenant : N'avez-vous pas le sentiment que la démarche BIMBY doit plus s'appliquer sur les orientations d'aménagement du PLU, à l'échelle de quartiers ?

Fabrice OTERO : Une bonne façon de mettre en œuvre la démarche BIMBY est d'avoir un bon diagnostic, un bon projet, qui cerne bien les enjeux et les orientations, et une bonne déclinaison de la règles (zonage adapté, règlement adapté, déploiement des orientations de l'aménagement et de programmation, conçues à l'origine pour de l'urbanisation sur des terrains nus mais utilisables sur des terrains urbanisés). C'est la combinaison de l'ensemble de ces outils qui permettra d'avoir la meilleure impulsion et la meilleure maîtrise de ce qui se passe en termes d'intensification.

Les possibles sur l'article 9

Fabrice OTERO : Il convient également de se demander quelle quantité autoriser sur les constructions, en termes d'emprise au sol, de hauteur ou de POS. Nous avons quasiment toujours écrit ces articles sous l'angle de la limitation. Nous allons essayer de positiver la règle pour faciliter l'intensification, la densification, etc.

Sophie DUPLESSY : L'une des possibilités pour pouvoir créer une nouvelle parcelle en respectant l'emprise au sol est de diviser, ce qui permet de réinitialiser l'emprise au sol de la nouvelle parcelle et de permettre la nouvelle construction, puisque la division parcellaire permet de réinitialiser les droits à construire sur la parcelle (emprise et COS). En revanche, la parcelle restante, si l'on ne respecte plus le minimum d'emprise, est gelée. Il faut veiller à avoir fait tout ce que l'on souhaitait sur la parcelle restante (annexes, extensions) avant de diviser et de permettre l'édification de la nouvelle construction. Il s'agit donc d'une astuce pour redonner du droit à construire et du droit d'emprise sur cette parcelle.

En termes de rédaction, nous proposons, en vitesse modérée, à l'issue d'un diagnostic très fin du tissu urbain, de déterminer quels sont les quartiers où l'emprise au sol pose le plus de difficultés et quel minimum doit être imposé sur tel ou tel type de tissu pour bien réglementer finement l'emprise au sol.

Retour d'expérience : Les Essarts-le-Roi

Julien DELILLE : Nous avons mené un petit travail sur un tissu urbain ancien issu d'un projet de ville nouvelle du XVIII^{ème} siècle, avec un parcellaire assez régulier mais parfois malmené par les constructions récentes. Nous avons voulu travailler sur l'idée du front bâti existant, incomplet, en le prolongeant, mais en conservant ce caractère incomplet qui était l'une de ses caractéristiques et ses différences de hauteur. Nous avons proposé de nous servir de pratiquement tous les articles du PLU contenant une orientation d'aménagement pour définir un grand gabarit de construction avec les articles 6, 7 et 10 (limites séparatives, limites par rapport à la voie et hauteur), puis un deuxième gabarit plus resserré avec une autorisation d'aménagement décrivant la nature et la caractéristique de la forme urbaine, à appliquer dans l'esprit.

La subtilité est de faire en sorte que ce gabarit ne puisse pas être rempli complètement avec les autres règles de densité (COS, emprise au sol, etc.) et de travailler ce remplissage en fonction de l'objectif communal sur le secteur.

L'avantage de cette double définition est que l'on peut re-déclencher de nouveaux projets en modifiant le COS.

Christophe SERAUDIE, architecte urbaniste, archiMELE : Qui instruit la compatibilité ?

Julien DELILLE : L'instructeur du permis de construire est censé étudier également les orientations d'aménagement et appréhender ces questions, dont l'article 11. Il y a un vrai enjeu à développer ces questions pour faire des règlements efficaces. En général, une règle qui n'est pas claire n'est pas appliquée.

Fabrice OTERO : Il faut un accompagnement sur la préparation des projets, y compris en phase d'instruction.

Une intervenante : J'ai eu l'occasion d'exercer à Los Angeles. Là-bas, cette question a été résolue avec un code strict, mais l'autorisation de la dérogation sur la base d'un argumentaire.

Fabrice OTERO : C'est cet esprit que nous avons essayé de transposer dans certaines règles, en proposant de se mettre dans le cadre d'une division dans un régime d'exception encadrée.

Un intervenant : A Los Angeles, le juge, pour prendre la décision, invite tous les voisins à faire part de leur position. Il s'agit réellement d'un projet collectif.

Fabrice OTERO : Nous avons pu constater qu'avec les outils dont nous disposions, il existait tout de même un certain nombre de possibilités, soit à partir des règles existantes, soit à partir des règles nouvelles. Il est possible de réorienter leur lecture.

Le PLU, malgré ses défauts, est un bon outil pour impulser l'intensification pavillonnaire, à condition qu'il existe un bon projet communal et qu'on ait pris soin de prendre l'avis des habitants.

En termes d'outils, la règle doit être écrite mais être aussi pratique. Il faut se donner les moyens au moment de la préparer mais aussi de la faire vivre. La commune doit souvent s'adjoindre un service instructeur compétent.

Les règles doivent être lues et écrites de façon combinée et non de façon linéaire et successive. La règle génère du droit : pour être légitime, elle doit être motivée et justifiée. Il faut limiter au maximum leur interprétation possible pour les maîtriser dans l'usage et dans le temps.

Nous vous remercions.

Les fiches seront disponibles sur le site BIMBY très prochainement. Il vous reste à vous en emparer et à nous faire part de vos remarques critiques.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Le projet urbain à l'initiative des habitants »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Le projet urbain à l'initiative des habitants

Animatrice :
Flore BRINGAND, *Professeur ENSA de Rennes*

Intervenante :
Anna GONZALES, *Architecte*

Résumé :

L'objectif de l'atelier de projet de quatrième année, objet de la présentation, est de témoigner d'une expérience sur la densification dans le cadre de travaux universitaires à l'Ecole d'Architecture de Bretagne.

La trilogie vertueuse

Les trois typologies dominantes de la ville, développés après la guerre - grands ensembles, lotissements et zones d'activités – constituent encore une manière de faire la ville aujourd'hui. Il est intéressant de constater que ces trois catégories ont en commun un potentiel important, et permettent de réfléchir à la croissance interne de la ville.

Caractéristiques de la trilogie

Les caractéristiques communes aux trois catégories précitées sont :

- la faible densité ;
- le fait qu'il s'agisse de tissus urbains situés au cœur des villes, après avoir été excentrés ;
- le vieillissement de ces quartiers, devenant de fait inadaptés à la population d'aujourd'hui.

Le renouvellement de la trilogie participe de la dynamique d'un développement vertueux

Le travail sur ces ensembles constitue également l'occasion de repenser la nouvelle cohérence de la ville et à travers cela, de contribuer à limiter l'étalement urbain.

Une telle démarche, qui propose une urbanisation alternative « d'acuponcture urbaine », permet d'atténuer les effets de la sectorisation par l'introduction de la mixité..

En tout état de cause, même si les grands ensembles ont fait l'objet d'expériences de mutation importantes, ils peinent encore à devenir de vrais quartiers intégrés dans les villes. De même, les zones d'activités ne font pas l'objet de véritables projets de mutation, le seul travail entrepris se limitant à la requalification.

« Second âge » de la ville dense, en phase exploratoire

Alors que le premier âge du lotissement consistait, ces dix dernières années, à l'édification de lotissements denses, le second âge est celui vécu aujourd'hui, des lotissements existants.

Si le projet BIMBY participe à la communication sur le sujet, d'autres exemples existent en France et se sont développés ces dernières années, notamment les travaux du Grand Paris et les travaux des écoles d'architecture tels que les nôtres ou ceux de Marne-la-Vallée.

De BIMBY à WIMBY : l'appel à idées du Pays de Rennes

Présentation de l'atelier

L'atelier s'est intéressé à deux communes, Chavagne et Liffré, respectivement situées à quinze et trente kilomètres de Rennes et comptant 6 000 et 3 000 habitants.

Le cas de Chavagne comportait en outre une dimension intéressante, dans la mesure où il s'agissait d'une ancienne cité-jardin de Gaston Bardet.

Ces logements avaient les caractéristiques communes de se situer à proximité immédiate de centre-bourg et d'être en fin de cycle de vie. Dès lors, la question de leur évolution se posant, il semblait indispensable de s'interroger sur l'adaptation de ces constructions ne correspondant plus aux attentes sociales actuelles.

Objectifs de l'atelier : donner du sens à la densification

L'objectif n'étant pas uniquement quantitatif, il était également important de déterminer la densification acceptable pour les habitants pionniers, tout en recherchant la bonne distance avec les nouveaux habitants.

Par ailleurs, l'idée selon laquelle que la densification devait constituer un plus pour la ville, était fortement présente.

C'est pourquoi les étudiants ont recherché le sens de différentes manières, par le biais d'une démarche de prospection et prospective : enquêtes auprès des habitants, connaissance fine des lieux, anticipation d'un horizon 2050...

Certains projets ont par ailleurs travaillé sur la notion de résilience, tandis que d'autres ont étudié la place de la voiture dans l'espace public et privé.

De même, la question de l'activité dans les lotissements a constitué un sujet important pour la commune de Liffré.

Finalement, l'atelier a pu mettre en évidence le fait que la densification du lotissement permettait d'aborder et de résoudre un grand nombre de sujets.

Faire la ville à partir de l'initiative individuelle privée

Dans cette perspective, les étudiants devaient adopter une véritable stratégie en s'interrogeant notamment, pour chaque lotissement, sur le point de départ, la stratégie, les actions publiques à solliciter pour engager une dynamique privée. C'est pourquoi les projets ont travaillé sur la double action, publique et privée.

Chavagne, ville sensible

A Chavagne, le bourg est directement ouvert sur le paysage, de sorte que l'environnement est pour l'heure préservé.

La problématique de cette commune s'organise autour de la consommation des terres agricoles, du fait notamment de la création de la ZAC La Touche.

Le lotissement Bardet présente la particularité d'être une cité-jardin construite dans les années 1960, avec diverses caractéristiques telles qu'un axe de circulation rayonnant permettant de relier chaque îlot, un réseau de venelles piétonnes en parallèles et des jardins potagers, préservant un cadre très vert.

Le parti-pris du projet vise la ville poreuse à partir de l'optimisation du réseau de venelles existantes, pour créer des nouvelles rampes de constructibilité.

Ainsi dans une optique de simplification un certain nombre de cas ont été déterminés.

A titre d'exemple le premier cas se basait sur des venelles existantes, dont un seul propriétaire serait concerné, en faisant émerger dans un deuxième temps de nouvelles venelles pour susciter des initiatives publiques, privées et mixtes.

Il s'agit toujours de pouvoir construire mais de ne pas oublier les usages régionaux en vigueur, notamment dans les maisons Bardet. De plus, il est envisagé de donner aux habitants l'autorisation de bâtir une base d'activités, qui permettrait d'établir un lien avec les nouvelles venelles créées, en aménageant des espaces à usage collectif et des placettes. Une vie en commun avec les nouveaux arrivants pourrait ainsi être favorisée.

En définitive en aménageant des unités assez petites sur une parcelle de 800 mètres carrés, trois logements sont réalisés au lieu d'un, lorsque le terrain est divisé en deux.

Au titre du deuxième cas, le sujet de la hauteur est important pour conserver des jardins pour les habitants pionniers et les habitants futurs. A cet égard il est possible d'imaginer des jardins suspendus, des terrasses, c'est-à-dire un habitat intermédiaire entre la campagne et la ville.

Questions pour débattre

L'atelier a fait émerger un certain nombre de questions, relatives au sens, à la forme et à la fabrication :

- Pour qui densifie-t-on et pour quelle société ?
- Comment la transformation d'un lotissement existant peut-elle rendre la ville mieux habitable ?
- Comment surmonter la peur de la densité ?
- Quelle forme donner à la densification dans les lotissements ?
- Quelle place pour l'architecture contemporaine ?
- Quelles sont les conditions de l'accueil de l'autre ?
- L'acuponcture urbaine, une autre manière de concevoir le développement
- Comment faire la ville à partir de l'initiative individuelle privée ?
- Les acteurs de la promotion privée et les constructeurs de maisons individuelles sont-ils prêts à intervenir dans les lotissements existants ?

En réponse à une question de la salle, il est précisé que si plusieurs réunions ont eu lieu avec les élus, dont le retour a été très positif, Il n'a pas été possible d'obtenir les réactions des habitants.

En tout état de cause, le projet pour Chavagne a permis aux équipes de parvenir au sentiment partagé qu'il fallait agir par une initiative mixte, publique et privée, à laquelle un grand nombre de communes réfléchissent actuellement.

Retranscription :

Conférence de **Flore BRINGAND**, *Professeur, ENSA Rennes*

Flore BRINGAND : Anna GONZALES et moi-même, ne sommes pas partenaires du projet de recherche BIMBY, mais sommes ici pour témoigner d'une expérience sur la densification dans le cadre de travaux universitaires à l'Ecole d'Architecture de Bretagne. La présentation a donc un caractère exploratoire et ne constitue aucunement un cas concret. Nous vous montrerons en même temps quelques exemples permettant d'explorer le sujet de manière très précise.

Architecte urbaniste, je dirige l'agence QUINTET à Paris et suis enseignante à l'ENSA de Rennes depuis cinq ans.

Anna GONZALES est une ancienne étudiante, puisqu'elle vient d'obtenir son diplôme à l'école d'Architecture de Bretagne. J'ai souhaité qu'elle puisse présenter ce jour son travail de diplôme, qui est issu du travail d'atelier que j'ai mené.

L'atelier dont il s'agit est un atelier de projet de quatrième année, quelque peu particulier dans la mesure où il est commun à un double cursus d'étudiants architectes et d'urbanistes de l'université de Rennes II, aux termes d'une convention conclue il y a une quinzaine d'années entre cette dernière et l'école d'architecture. Ainsi les étudiants architectes peuvent obtenir un double diplôme d'architecte et d'urbaniste, en effectuant parallèlement un master d'urbanisme à l'université. Les

quarante étudiants participants à l'atelier sont donc pour moitié architectes et pour moitié urbanistes, de sorte qu'ils se retrouvent déjà dans une situation professionnelle enrichissante.

D'autres enseignants sont également présents, dont un sociologue à l'université Rennes II, afin que les étudiants intègrent dès la conception formelle des projets la dimension humaine de l'aménagement et de l'urbanisme.

A l'occasion de cet atelier, j'ai convié l'équipe BIMBY à plusieurs reprises à l'Ecole d'Architecture de Bretagne pour ouvrir les étudiants à cette dynamique en cours. Inversement, Benoît Le FOLL a pris connaissance de nos projets et a estimé intéressant de pouvoir ainsi étudier des exemples de densification de lotissements existants.

Je signale en outre que quatre projets sont affichés dans le hall de l'école, deux illustrant la densification des lotissements et deux visant la densification des zones d'activités. Nous nous sommes en effet intéressés à deux autres morceaux de ville qui nous semblent densifiables : les grands ensembles et les zones d'activités. Les étudiants de Bretagne présents seront ravis de répondre à vos questions.

Un certain nombre de sujets seront traités :

- La trilogie vertueuse
- De BIMBY à WIMBY : nous vous expliquerons à cet égard la problématique de l'atelier qui s'est déroulé l'an dernier en réponse à l'appel à idées sur la densification du Pays de Rennes.
- Projet de fin d'études d'Anna GONZALES : Chavagne, ville sensible
- Des questions pour débattre

La trilogie vertueuse

Flore BRINGAND : A l'Ecole d'Architecture, Il semblait important que les étudiants se confrontent à la difficile question de la transformation de la ville existante, dans une vision globale. Les trois typologies dominantes de la ville, développés après la guerre - grands ensembles, lotissements et zones d'activités – constituent encore une manière de faire la ville aujourd'hui.

Il est intéressant de constater que ces trois catégories ont en commun un potentiel important, et permettent de réfléchir à la croissance interne de la ville.

Caractéristiques de la trilogie

Les caractéristiques communes aux trois catégories précitées sont :

- la faible densité ;
- le fait qu'il s'agisse de tissus urbains situés au cœur des villes, après avoir été excentrés ;
- le vieillissement de ces quartiers, devenant de fait inadaptés à la population d'aujourd'hui.

Le renouvellement de la trilogie participe de la dynamique d'un développement vertueux

Il est instructif de travailler sur ces ensembles dans la mesure où ils constituent des poches isolées dans la ville. C'est aussi de l'occasion de repenser la nouvelle cohérence de la ville et à travers cela,

de contribuer à limiter l'étalement urbain : la priorité de construire la ville sur la ville étant privilégiée, on réduit la consommation de terres agricoles.

Cette démarche, qui propose une urbanisation alternative « d'acuponcture urbaine », permet d'atténuer les effets de la sectorisation par l'introduction de la mixité. En effet, alors que ces trente dernières années ont vu prospérer les ZAC et le diffus, il semble possible d'introduire une dynamique différente dans la ville, alternative mais non exclusive.

En tout état de cause, même si les grands ensembles ont fait l'objet d'expériences de mutation importantes, ils peinent encore à devenir de vrais quartiers intégrés dans les villes. Notamment, les lotissements existants ne connaissent quasiment pas de projets d'envergure de densification, même si le sujet progresse.

De même, les zones d'activités ne font pas l'objet de véritables projets de mutation, le seul travail entrepris se limitant à la requalification.

« Second âge » de la ville dense, en phase exploratoire.

Alors que le premier âge du lotissement consistait, ces dix dernières années, à l'édification de lotissements denses, le second âge est celui vécu aujourd'hui, des lotissements existants.

Si le projet BIMBY participe à la communication sur le sujet, d'autres exemples existent en France et se sont développés ces dernières années, notamment les travaux du Grand Paris et les travaux des écoles d'architecture tels que les nôtres ou ceux de Marne-la-Vallée. De tels travaux ont en effet contribué à remettre en scène la question de la transformation de la ville.

A l'issue de ces ateliers, des livrets seront diffusés à partir de l'automne par le Pays de Rennes, qui entend communiquer sur le sujet et utilisera les travaux d'étudiants pour sensibiliser les élus des soixante-cinq communes le composant. De même le cahier de l'IAU et la revue de l'ENSAB comportent des dossiers.

De BIMBY à WIMBY : l'appel à idées du Pays de Rennes

Présentation de l'atelier

L'atelier s'est intéressé à deux communes, Chavagne et Liffré, qui se situent respectivement à quinze et trente kilomètres de Rennes et comportent 6 000 et 3 000 habitants.

Le cas de Chavagne comportait en outre une dimension intéressante, dans la mesure où il s'agissait d'une ancienne cité-jardin de Gaston Bardet, donc comportant une importante notion de patrimoine. Il s'agit de lotissements de dix logements à l'hectare, sur lesquels les étudiants sont parvenus à quadrupler la densité, passant à quarante logements à l'hectare sans brutalité.

Ces logements comportaient les caractéristiques communes de se situer à proximité immédiate de centre-bourg et de dater des années 60-70, donc en fin de cycle de vie. Dès lors, la question de leur évolution se posait.

Liffré se trouvait exactement dans la même situation.

L'ensemble de ces maisons en fin de cycle constituaient en outre des « passoires énergétiques ». Dès lors, il semblait indispensable de s'interroger sur l'adaptation de ces constructions par ailleurs conçues pour des grandes familles et ne correspondant plus aux attentes sociales actuelles.

Objectifs de l'atelier : donner du sens à la densification

L'objectif n'étant pas uniquement quantitatif, il était également important de déterminer la densification acceptable pour les habitants pionniers, tout en recherchant la bonne distance avec les nouveaux habitants.

A l'occasion de la densification, il était en outre nécessaire de repenser le rôle du lotissement et des centralités dans la ville.

Par ailleurs, l'idée selon laquelle que la densification devait constituer un plus pour la ville, était fortement présente. Ainsi, les étudiants devaient trouver le moyen d'offrir un nouveau projet collectif et un nouveau confort en privilégiant de nouvelles interactions sociales et en réintégrant de l'activité et des équipements, en définitive en suscitant une vie collective dans un univers par essence individualiste.

C'est pourquoi les étudiants ont recherché le sens de différentes manières, par le biais d'une démarche de prospection et prospective :

- enquêtes auprès des habitants ;
- connaissance fine des lieux ;
- anticipation d'un horizon 2050 en établissant des hypothèses à très long terme : évolution des modes de vie et des changements climatiques.

Certains projets ont donc travaillé sur la notion de résilience, la densification permettant d'apporter aux lotissements des qualités urbaines et architecturales en vue d'obtenir un confort par temps froid, chaud etc…

D'autres ont étudié la place de la voiture dans l'espace public et privé, dans l'optique par exemple que le stationnement mutualisé puisse devenir un nouveau lieu de sociabilité.

De même, la question de l'activité dans les lotissements a constitué un sujet important pour la commune de Liffré, dont le Maire a parfaitement admis l'idée d'accueillir les petites entreprises dans son centre, voire dans les lotissements, plutôt que dans les zones d'activités, et finalement résoudre d'autres problèmes tels que celui de la circulation et du stationnement lors des heures de déjeuner.

Finalement, l'atelier a pu mettre en évidence le fait que la densification du lotissement permettait d'aborder et de résoudre un grand nombre de sujets.

Faire la ville à partir de l'initiative individuelle privée

Dans cette perspective, les étudiants devaient adopter une véritable stratégie en s'interrogeant notamment, pour chaque lotissement, sur le point de départ, la stratégie, les actions publiques à solliciter pour engager une dynamique privée. C'est pourquoi les projets ont travaillé sur la double action, publique et privée. Les actions publiques ciblées permettent en effet d'accompagner la

densification, d'assurer des enjeux d'intérêt général et des questions de mixité urbaine, et de réintroduire éventuellement des équipements.

Conférence d'**Anna GONZALES**, *Architecte ADE :* Chavagne, ville sensible

Anna GONZALES : La commune péri-urbaine de Chavagne, au sud-est de Rennes, compte 3 700 habitants et est située en promontoire par rapport à la topographie présentée. Le bourg est directement ouvert sur le paysage, de sorte que l'environnement est pour l'heure préservé.

La problématique de cette commune s'organise autour de la consommation des terres agricoles, en voie de faire passer Chavagne du statut de bourg à celui de ville (5 000 habitants), notamment, la création de la ZAC La Touche. C'est pourquoi nous nous attachons à remettre en cause la construction de cette ZAC, en travaillant sur la compacité de la ville de Chavagne et en préservant ses caractéristiques particulières.

Le lotissement Bardet présente la particularité d'être une cité-jardin construite dans les années 1960. Ses caractéristiques, sur lesquelles nous nous sommes basés pour bâtir notre projet, sont les suivantes :

- un axe de circulation rayonnant permettant de relier chaque îlot ;
- un réseau de venelles piétonnes en parallèle ;
- des jardins potagers, préservant un cadre très vert.

Par ailleurs, Gaston Bardet a conçu trois typologies : des maisons mitoyennes regroupées par deux, des maisons seules sur leur parcelle, et maisons mitoyennes regroupées.

Le parti-pris du projet vise la ville poreuse à partir de l'optimisation du réseau de venelles existantes, pour créer des nouvelles rampes de constructibilité.

Flore BRINGAND : Ceci est important dans la mesure où les venelles étaient caractéristiques. L'une des conceptions de Gaston Bardet était en effet de bâtir ce réseau de chemins piétonniers à la manière des cités-jardins et des itinéraires piétons alternatifs. L'un des points de départ du projet consistait donc à s'appuyer sur ce réseau en le multipliant.

Anna GONZALES : Nous avons énuméré un certain nombre de cas dans une optique de simplification.

Le premier cas se basait sur des venelles existantes, dont un seul propriétaire serait concerné, en faisant émerger dans un deuxième temps de nouvelles venelles pour susciter des initiatives publiques, privées et mixtes. Ce premier cas donnerait deux possibilités, dont le cœur d'îlot, prenant appui sur les nouvelles venelles et les venelles existantes ;

Le troisième cas de figure viendrait en mitoyen.

Des photographies sont projetées à l'écran et commentées.

Il s'agit toujours de pouvoir construire mais de ne pas oublier les usages régionaux en vigueur, notamment dans les maisons Bardet. L'idéal de Gaston Bardet était d'avoir un rez-de-chaussée ouvert sur le voisinage, afin que les habitants se l'approprient à leur façon. L'intersection entre la rue et la venelle permettrait les espaces à usage collectif. De plus, il est envisagé de donner aux habitants l'autorisation de bâtir une base d'activités. Un tel lieu permettrait en effet de faire un lien avec les nouvelles venelles créées, en aménageant des espaces à usage collectif et des placettes. Une vie en commun avec les nouveaux arrivants pourrait ainsi être favorisée.

Les logements pourraient ainsi varier du plain-pied au duplex et au triplex, avec jardin et terrasse, afin d'être revendus à des jeunes ménages n'ayant pas les moyens de s'installer dans le centre-bourg, tandis que les actuels habitants des maisons Bardet accèderaient à d'autres logements.

Flore BRINGAND : Sur ce premier cas de figure, les maisons Bardet existantes constituent le point de départ, en recherchant la possibilité de s'implanter sur une parcelle autrement que dans le fond de jardin pour conserver des espaces de jardin potager ensoleillés et organiser des vues indirectes. Les nouvelles maisons installées se situeraient plutôt en longueur sur la parcelle, et non comme habituellement, en fond direct.

En définitive en aménageant des unités assez petites sur une parcelle de 800 mètres carrés, trois logements sont réalisés au lieu d'un, lorsque le terrain est divisé en deux.

Anna GONZALES : Dans cette continuité, en ayant déjà créé des venelles, on peut installer des logements de plain-pied en cœur d'îlot pour accueillir des personnes âgées ou handicapées.

Flore BRINGAND : Pour revenir aux images relatives au deuxième cas, le sujet de la hauteur est important pour conserver des jardins pour les habitants pionniers et les habitants futurs. Une hauteur raisonnable devrait nécessairement être trouvée, mais l'idée méritait d'être retenue dans ces quartiers. En effet, la cité-jardin de Chavagne avait été conçue dans les années 1960 pour une population rurale s'installant dans l'agglomération rennaise, et ayant donc un réel besoin de jardins. Or aujourd'hui, les nouveaux arrivants de Chavagne sont déjà des urbains, de sorte des nouveaux habitats peuvent d'ores et déjà être envisagés. A cet égard il est possible d'imaginer des jardins suspendus, des terrasses, c'est-à-dire un habitat intermédiaire entre la campagne et la ville.

Anna GONZALES : La question de la hauteur permettait également d'éviter les vis-à-vis, en partant des venelles, en essayant d'utiliser les apports solaires et en gardant l'intimité.

Une simulation du PLU fait l'objet d'une projection.

Par rapport au PLU actuel, la particularité au niveau du centre-bourg tient au fait que la ZAC La Touche est actuellement en construction.

Flore BRINGAND : Je précise que ce que vous voyez à l'écran est une simulation du PLU actuel.

Questions pour débattre

Flore BRINGAND : Un certain nombre de questions ont d'ores et déjà été dégagées selon trois thèmes : le sens, la forme, la fabrication. Il vous est bien entendu loisible de réagir sur l'ensemble et d'introduire d'autres thèmes de réflexion.

Questions relatives au sens

- Pour qui densifie-t-on et pour quelle société ?
- Comment la transformation d'un lotissement existant peut-elle rendre la ville mieux habitable ?
- Comment surmonter la peur de la densité ?

Questions relatives à la forme

- Quelle forme donner à la densification dans les lotissements ? Il est en effet nécessaire de parvenir à définir une offre avec les habitants, et de proposer une offre alternative intéressante. Les maisons sont en effet plutôt des maisons de ville et représentent un autre mode de vie.
- Quelle place pour l'architecture contemporaine ?
- Quelles sont les conditions de l'accueil de l'autre ?

Questions relatives à la fabrication

- L'acuponcture urbaine, une autre manière de concevoir le développement : il s'agit de l'idée selon laquelle il est nécessaire de réinvestir de la réflexion dans les logements existants.
- Comment faire la ville à partir de l'initiative individuelle privée ? La méthode BIMBY est à cet égard particulièrement révélatrice
- Les acteurs de la promotion privée et les constructeurs de maisons individuelles sont-ils prêts à intervenir dans les lotissements existants ? Par exemple à Liffré, le Maire travaille à l'idée selon laquelle la réalisation de l'opération d'un promoteur privé pourrait être conditionnée à une micro-implication dans les lotissements.

Telles sont, en quelques mots, les pistes de réflexion et de débat.

Jennifer BUREAU, chargée d'études urbanisme, PNR Haute Vallée de Chevreuse : Je souhaite poser une question relative au travail sur Chavagne. Le projet a-t-il été montré aux élus ?

Anna GONZALES : Oui effectivement, nous avons rencontré les élus à plusieurs reprises lors de réunions. Malheureusement, contrairement à mes souhaits, nous n'avons pas pu bénéficier du retour des habitants alors qu'à l'origine nous avions travaillé avec eux sous forme d'entretiens et d'enquêtes papier. Le Maire s'est prononcé plutôt en faveur des deux premières propositions pour Chavagne et aurait, si possible, souhaité réaliser un exemple à l'intention des habitants dans le cadre d'une démarche participative.

Flore BRINGAND : Le retour des élus de Liffré et de Chavagne a en effet été très positif. Ceux-ci ont particulièrement apprécié le fait de pouvoir se rendre compte des potentialités réelles d'un quartier, dont la densité pouvait être quadruplée sans brutalité. Dans le même temps, les élus ont bien intégré que des qualités nouvelles étaient apportées à ces quartiers.

Anna GONZALES : Et en évitant le projet de ZAC La Touche, qui propose en réalité l'inverse. Le fait de démontrer aux élus qu'il était possible de partir du centre-bourg les a fait réfléchir.

Flore BRINGAND : Il est clair que la démarche des étudiants était quelque peu provocatrice, puisqu'elle tendait à démontrer aux élus l'éventuelle inutilité de leur opération et que le nombre de logements prévus dans la ZAC était en réalité susceptible d'être intégré dans les logements existants.

Laurence MAURICE, architecte urbaniste au CAUE du Pas-de-Calais : Comment faire de la ville avec une somme de projets individuels ? A Chavagne, tel ne semble pas être le cas puisque la proposition implique la collectivité dans les choix urbains, l'extension de venelles, le découpage etc… En revanche je me demande si le travers de BIMBY ne réside pas dans le renforcement du projet très individualiste de chacun. En d'autres termes, en quoi BIMBY fait-il de la ville ? Telle est la question que je me pose.

Flore BRINGAND : Il est vrai que le projet pour Chavagne peut apparaître comme comportant beaucoup d'initiatives publiques, mais en réalité tel n'est pas exactement le cas. S'agissant de la multiplication des venelles, un grand nombre d'entre elles sont en réalité privées, à l'exception des venelles stratégiques. L'intérêt des ateliers était donc de d'aboutir à des lignes de force pour chacun des lotissements à Chavagne et à Liffré : liens à réintroduire, coutures à installer, équipements…Dans cette mesure les équipes, sans communiquer préalablement, sont parvenues au même sentiment qu'il fallait agir par une initiative mixte, publique et privée même si les projets développés étaient très différents selon les optiques, les uns privilégiant une ville basse, d'autres davantage en hauteur.

Anna GONZALES : Il est également apparu important de donner aux habitants l'autorisation de construire, dans le but d'offrir un droit de passage à la commune.

Flore BRINGAND : Nous avons bien vu qu'il était délicat dans ces lotissements à la situation stratégique dans la ville - à proximité des bourgs et des équipements - de résoudre certaines questions, dont certaines symboliques. Cependant un projet collectif urbain d'ensemble reste à concevoir, dans lequel l'initiative privée sera imaginée. Les étudiants se sont d'ailleurs également rangés à ce constat. Pourtant une fois l'idée précise du projet commun dégagée, la liberté de concevoir l'initiative privée est plus large.

Jennifer BUREAU : Il est également utile de mener cette démarche au travers du PLU, ce qui permet de développer la dimension d'intérêt général du projet.

Les communes réfléchissent actuellement à ce passage entre l'initiative publique et privée. De même, les orientations de la DDN permettent, sur des secteurs stratégiques, de réfléchir à un projet global. De surcroît, les divisions parcellaires se pratiquent couramment aujourd'hui, ce qui pose certains problèmes aux élus n'ayant pas la maîtrise nécessaire. L'intérêt pour l'élu est donc de disposer d'un outil avec le PLU et la démarche BIMBY pour mettre en parallèle des outils de maîtrise pour la commune.

Jean-Pierre DEVARS, ancien chargé d'études en sciences humaines et sociales : Tout nouveau concept crée obligatoirement un corpus de doctrine, un corpus de valeurs et aussi tout un clergé autour de ce concept nouveau. Attention donc, individuellement, méfions-nous de ce corpus de doctrine qui, tout d'un coup, pourrait être à la fois récupéré par les corps institutionnels existants et les politiques.

En outre, il serait indiqué de ne pas confondre sémantiquement «à l'initiative des habitants » avec des entretiens recueillant la demande sociale. Ce qui signifie que BIMBY, dont j'ai participé à la création, constitue un projet politique et révolutionnaire.

Projet politique, car il répond à la question de donner du sens à la densification. « Donner du sens » signifie que subitement, on décrète à tort ou à raison que ceux qui légifèrent et organisent le mode

de vie ensemble, ne sont ni consensuels ni démocratiques. On retrouve donc dans l'idée de valeur soit des valeurs que l'on critique – notamment l'individualisme - soit une espèce de projet politique souterrain visant à transformer l'intérêt général en bien commun, ces deux notions étant en tout état de cause différentes. Dès lors, se repose la question du « vivre ensemble », ce qui signifie qu'on ne vit pas nécessairement bien ensemble dans la ville telle qu'elle a été construite avec ses avatars et aléas historiques.

Sur l'aspect doctrine, méfions-nous du discours et du vocabulaire que vous avez employés.

Flore BRINGAND : Je tiens à rappeler le cadre dans lequel nous sommes intervenues : il s'agissait juste d'un partage d'expérience et en aucun cas d'un discours.

Jean-Pierre DEVARS : Néanmoins votre analyse est essentiellement morphologique. Au niveau du vocabulaire et de la grammaire, vous affichez effectivement un certain nombre de poncifs et de croyances. Au bout du compte votre analyse est fondamentalement réformiste, au même titre d'ailleurs qu'aujourd'hui l'administration du ministère de l'Equipement – à laquelle j'ai appartenu pendant une quarantaine d'années – faisait du « verdissement » dans ses objectifs et dans le sens qu'elle entendait donner à ses fonctionnaires travaillant dans le domaine de la planification territoriale, Tout d'un coup, on connotait toute approche nouvelle soi-disant innovante en matière d'urbanisme et d'architecture de l'appellation « verdissement », qui concerne évidemment le développement durable. Il est donc hors de question de 2006 à ce jour, d'imaginer la vie autrement que durable.

Or ce qui est durable, c'est notre mode de relation, notre affect, nos croyances et nos peurs. Vous avez bien posé la question de « surmonter la peur ». Il est bien certain qu'aujourd'hui, face à du très court terme, on est confrontés à une angoisse face à ces incertitudes et à la nouveauté dans notre manière de vivre seul, en famille et en couple, mais également avec nos voisins

De mon point de vue, l'essentiel se situe donc au niveau culturel. De ce fait, si une analyse doit être menée sur la mise en œuvre de l'ensemble, il est au moins nécessaire d'avoir une approche au moins sociale et culturelle. Je place d'ailleurs cette approche socio-culturelle dans le champ du politique, puisqu'il sera nécessaire de travailler sur des valeurs collectives.

Réfléchissez donc chacun aux diverses questions que cette réflexion implique:

- Quelles sollicitations reçois-je dans le pavillon que j'habite ?
- Je donne et je reçois quelque chose. Ceci implique par conséquent que tout en étant dans une stratégie individualiste – ce qui n'est pas nécessairement péjoratif - je peux me poser la question de savoir si la démarche proposée constituera un intérêt pour soi et pour les autres.

Sachant qu'il y a une interaction entre l'intérêt pour soi et l'intérêt pour les autres, nous travaillons ainsi pour un mieux-vivre ensemble et une démocratie locale.

Flore BRINGAND : Je réitère que nous n'avons aucune doctrine, mais seulement une démarche pédagogique et une traduction d'une possible densification de lotissements pavillonnaires.

Florian GOLAY, Architecte, Président de la Maison de l'Architecture de l'Isère : Je suis curieux des démarches actuellement menées dans le Bas-Rhin et l'Eure.

Yannick GOURVIL, Architecte, collectif Et Alors : Dans le Bas-Rhin nous n'en sommes qu'au stade de la réflexion et avons déjà rencontré des habitants Mais nous nous interrogeons sur les moyens dont nous allons nous doter et sur l'achat de certains biens, dans un partage avec la commune en fonction du caractère privé des venelles.

Florian GOLAY : Il me semble que l'aspect vraiment innovant réside dans ce partenariat public-privé.

Pierre SAUVEUR, Architecte en Belgique : Devant la manière dont vous traitez la densification, je conçois difficilement la même démarche en Belgique. En effet, dans la mesure où une partie de votre exposé envisage la densification comme nécessairement acceptable pour les pionniers, il me semble hasardeux d'espérer que des habitants pionniers du lotissement voient d'un bon œil une telle densification, ne serait-ce que par rapport à l'intimité et à l'ensoleillement. Dans cette mesure, le concept que vous avez développé pourrait être analysé plus précisément, de manière à critiquer pratiquement tous les bâtiments.

A titre exemple, lors d'une analyse de quartier en Hollande, près d'Utrecht, il est apparu que les pionniers ayant créé ce quartier dans un esprit de développement durable se trouvaient actuellement très déçus de la revente d'appartements et de maisons à des personnes peu respectueuses de l'environnement et multipliant les déplacements en voiture dans le quartier.

De la salle : Le quartier que vous évoquez est-il issu d'une démarche d'habitat participatif ? Il m'apparaît que BIMBY manque d'un niveau de participation, dans la mesure où il serait en effet également utile de faire participer les nouveaux arrivants et non uniquement les pionniers. Dans cette perspective, les nouveaux arrivants seraient appelés à parler de leur projet. Il est donc nécessaire de faire participer dans la démarche BIMBY l'habitant qui crée la demande, afin d'aboutir à une démarche véritablement démocratique.

Je fais notamment allusion aux habitats pavillonnaires en Suède, dans lesquels les terrains sont séparés par des haies hautes de 20 cm. Au contraire, les haies en France sont hautes de deux mètres, ce qui rend l'habitat dense et cloisonné.

Laurence MAURICE : Il semble malaisé d'identifier les habitants à venir. Néanmoins il est vrai que les particuliers qui font l'offre pourraient davantage participer.

Flore BRINGAND : Je suis malheureusement contrainte de clore ce débat. Je regrette simplement que cette présentation n'ait pas été bien comprise par tous. Je rappelle qu'il ne s'agissait pas de présenter des projets réels mais des travaux d'étudiants visant à montrer une possibilité radicale et non réaliste, tout en faisant réfléchir aux autres problématiques ouvertes par la densification du lotissement et la conception de la ville.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Bimby : nouveau paysage, nouvel espace public »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

BIMBY : nouveau paysage, nouvel espace public

Animateurs :

Thomas HANSS, paysagiste, Société d'architecture des paysages et Hugo RECEVEUR, paysagiste, La Motrice Paysage et urbanisme

Intervenants :

Xavier LEMOINE, *Maire de Montfermeil*

Eric BEAUDU, *Urbaniste*

Résumé :

BIMBY est une démarche de densification douce, progressive, des tissus pavillonnaires existants par la maison individuelle. L'idée la plus courante dans l'urbanisme consiste à considérer l'espace pavillonnaire comme un lieu de moindre intérêt pour l'espace public, un espace de non-ville et de non-paysage . L'atelier vise à présenter différents points de vue sur l'espace pavillonnaire considéré comme un paysage qui demande à être investi par les habitants et les spécialistes du sujet.
La Ville de Montfermeil en Seine-Saint-Denis comporte 70 % de pavillons généralement construits dans des lanières correspondant au découpage en lots à bâtir de grandes propriétés au début du XXem siècle. Cependant, l'enclavement de la ville située à 15 kilomètres de Paris, éloignée des principales voies de communication, et la densification des parcelles, ont entraîné une dégradation du tissu pavillonnaire et collectif en copropriété qu'il convient de réaménager.

La démarche BIMBY menée à Montfermeil a permis de constater que 2 parcelles sur 3 peuvent accueillir un nouveau logement, soit une capacité de création de 100 logements par an. La parcelle n'apporte pas une qualité majeure à l'espace public dans 70 % des cas. Dans 20 % des cas, des éléments liés à un traitement intéressant du seuil entre espace public et espace privé apportent de la qualité au cadre de vie. Les 10 % des parcelles restantes sont celles qui comportent des éléments structurants du tissu pavillonnaire qu'il convient de maintenir pour préserver pour la qualité de vie : façade végétale, végétation sur l'espace public, arbre remarquable, façade repère, verger, jardin d'habitant paysagiste, etc.
Les photographies aériennes ont permis de recenser quatre types de jardins à Montfermeil : les dominantes à jardin paysagers, la dominante à potager, la dominante pelouse/espace libre, la dominante sans jardin. Un scénario de croissance du parc pavillonnaire de 1 ou 2 % par an

entraîne, pour une parcelle de 85 maisons en 2012, l'ajout de 8 maisons à l'horizon 2022. Une hypothèse haute de croissance de 2,5 % donne 21 maisons supplémentaires sur dix ans, pour un total de 106 maisons en 2022. Enfin, la construction d'une strate en cœur d'îlot donne 15 maisons constructibles sur cette parcelle.
Les paysagistes se posent la question du recensement des éléments structurants des tissus pavillonnaires, en concertation avec les habitants, et des voies réglementaires qui permettraient de les préserver.
Une expérience menée dans le quartier pavillonnaire d'un village de l'Allier a permis de constater que les habitants se sont approprié leur quartier en construisant un espace pour les enfants dans un bosquet public, et en créant un lien social entre eux avec l'aide de la mairie.
Les paysagistes présentent plusieurs exemples de création du lien social dans des tissus pavillonnaires denses aux Etats-Unis et en France, où certains pavillons sont transformés selon les cas en magasin d'alimentation, école pour cours particulier, foyer d'accueil de personnes autistes ou âgées, etc.
Dans le cadre d'une étude liée à l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les paysagistes se sont demandé comment conserver la qualité paysagère et permettre l'évolution des tissus qui ont intérêt à évoluer. La concertation avec les habitants vise d'une part à éviter la dégradation des tissus existants par la densification, et d'autre part à recenser les besoins des habitants dans le rapport au paysage.
Un architecte suggère d'étudier comment restituer de l'espace privé à l'espace public en concertation avec les habitants. A ce sujet, il est signalé que l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a offert la possibilité d'ouvrir des droits à construire aux propriétaires qui accepteraient de céder une partie de leur terrain au public.
D'une manière générale, il est suggéré de favoriser la concertation entre les habitants pour permettre aux habitants de franchir les îlots sans danger, en étudiant comment certains habitants peuvent céder un droit de passage ou un morceau de parcelle.
L'énergie déployée par BIMBY doit permettre d'intégrer la notion de mutualisation de l'espace et de favoriser le développement de flux partagés.
Un projet de densification du tissu pavillonnaire mené dans le Bas-Rhin consiste à créer quelques poches au sein des îlots, reliées les unes aux autres, et donner un morceau de terrain au propriétaire pour favoriser la densité sur une limite séparative, ou accorder une possibilité de surélévation.
Les élus jugent difficile de mettre en place des démarches aussi structurées étant donné que certains PLU coûtent 20 000 euros aux communes de son territoire.
Il est remarqué en conclusion qu'il existe plusieurs pistes pour financer ces expérimentations : le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse finance à 70 % les études des communes qui souhaitent mener cette démarche, l'ADEME s'intéresse aux diagnostics énergétiques dans une démarche de rénovation de l'existant, les Conseils généraux s'intéressent au vieillissement de la population et à l'aide à la personne, etc.

Retranscription :

Conférence de **Thomas HANSS**, *Société Architecture des paysages:* Règles de gabarits et règles de densité, quels croisements pour des scénarios Bimby ?

Thomas HANSS : L'atelier se déroulera en deux temps. Je présenterai dans un premier temps les différents intervenants. Tout d'abord, nous commencerons par une demi-heure de présentation d'éléments de réflexion, à la suite de quoi nous échangerons. Nous comptons sur vos remarques selon un principe d'atelier, et non de présentation magistrale. Nous présenterons des cas parfois très concrets, très particuliers, qui ne s'appliquent éventuellement pas à tous les territoires.
L'atelier est intitulé : « Bimby, nouveau paysage, nouvel espace public ». Ce titre peut être compris de deux manières qui seront les deux axes préliminaires de notre présentation. Tout d'abord, il convient de rappeler que la démarche Bimby est la densification douce, progressive, des tissus pavillonnaires existants par la maison individuelle. Cette perspective peut être entendue d'une part comme une représentation positive des quartiers pavillonnaires, en s'inquiétant de la manière dont la densification peut dégrader la qualité de vie. Une représentation négative d'un tissu pavillonnaire amène à s'interroger sur la relation entre ce tissu pavillonnaire, le paysage et l'espace public. La communication majeure sur l'espace pavillonnaire consiste à le considérer comme un organisme hors-sol, comme le royaume du privé, c'est-à-dire un lieu de désintérêt pour l'espace public.
Pour parler de ce sujet, j'ai la chance d'avoir trois personnes à mes côtés. Xavier Lemoine, Maire de Montfermeil, est le Président de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil, le Président du Conseil National des Villes, et l'ex-vice-président de l'association des maires d'Ile-de-France.

Eric Beaudu est urbaniste chargé d'étude de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Xavier Lemoine vient présenter le point de vue d'un élu, ses problématiques, ses attentes et ses doutes vis-à-vis de BIMBY. Eric Beaudu assiste à cet atelier avec une double responsabilité. La Communauté Saint-Quentin-en-Yvelines est partenaire du projet de recherche qui baigne depuis trois ans dans le projet BIMBY. Pour autant, c'est aussi une personne qui travaille quotidiennement dans des problématiques d'élaboration de PLU pour faire évoluer le tissu pavillonnaire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Hugo Receveur est paysagiste au sein de son atelier La Motrice Paysage et Urbanisme. Il est diplômé d'un master II philosophie Architecture et urbanité de l'Université Lyon III. Il a travaillé sur l'étude pilote menée à Saint-Quentin-en-Yvelines au début du projet de recherche. Il continue à s'investir dans les thématiques liées au projet Bimby, notamment dans les territoires ruraux comme l'Auvergne. Nous nous situons lui et moi dans des thématiques légèrement différentes.

Je suis également paysagiste exerçant en libéral dans la Société d'architecture des paysages. J'ai travaillé avec Hugo Receveur sur l'étude de la CASQY lancée au début du projet BIMBY, et je

travaille actuellement dans le cadre d'un contrat pour le projet ANR sur une étude dirigée par le CETI Ile-de-France et l'Ecole d'architecture de Paris Belleville pour le compte de la commune de Montfermeil.

Je transmets la parole à Xavier Lemoine.

Xavier LEMOINE, Maire de Montfermeil : En préambule, je remercie les « Bimby boys » de leur invitation à témoigner de ce que Bimby a apporté ou apportera à la ville de Montfermeil. Je situerai très rapidement les enjeux de ma ville, les problématiques auxquelles nous sommes confrontés après vous avoir découvert par un coup de chance. La qualité de la démarche BIMBY est assez réconfortante pour un élu.
Je présenterai rapidement la ville de Montfermeil. La ville de Clichy-sous-Bois connaît des problématiques légèrement différentes. Nous sommes situés sur un plateau dominant de Seine-Saint-Denis : nous voyons les oreilles de Mickey, par très beau temps la tour de Montlhéry, les avions de Roissy. L'agglomération se trouve à 15 kilomètres de Paris, autant de Roissy et Marne-la-Vallée, au cœur du triangle le plus riche de France et d'Europe, bien que nous connaissions les difficultés sociales et urbaines les plus aigües de France.
Nous sommes situés en bordure des 350 hectares aménagés de la forêt de Bondy (dont il reste 1 000 hectares). La ville dispose de 40 hectares de parcs et forêts entretenus par la commune. L'habitat est constitué de 30 % d'habitats collectifs et 70 % de pavillons. Montfermeil compte un patrimoine architectural de grande qualité. Montfermeil était un village de vignerons doté d'un château et d'un immense parc. Le slogan est « Montfermeil, ville arboretum », axe privilégié pour communiquer auprès de l'extérieur.
Quels sont les enjeux de notre territoire ? Nous avons notre lot de quartiers dégradés sous statut de copropriété. L'Agence Nationale de renouvellement urbain a investi dans les deux villes 650 millions d'euros investis et engagé 2000 démolitions, autant de reconstructions. Cela nous a occupés des années 80 à aujourd'hui. Ce matin, Cécile Duflot et Monsieur Lamy se trouvaient à Clichy-sous-Bois pour signer un protocole pour Le Chêne Pointu pour la transformation de 1 500 logements en logements sociaux.
Nous avons un centre-ville du XIXe siècle. Il y a eu deux opérations de renouvellement urbain dans ce centre. Là aussi, un certain nombre de problématiques apparaissent. Nous avons également un problème important d'enclavement. Les 6000 logements en copropriété ont été mis sur le plateau sous la promesse d'une autoroute, l'A87, qui devait relier Roissy à Marne-la-Vallée. La population a quitté les lieux après que le projet d'autoroute ait été abandonné.
Nous avons deux projets majeurs de désenclavement importants avec la mutation du pavillonnaire et sa densification. Le premier est lié au prolongement du Tramway T4 de Livry-Gargan à l'hôpital Montfermeil, qui permettra d'aller jusqu'au RER E en direct. Le second projet de désenclavement est l'axe Noisy le champs/Bourget, qui coûterait 2 milliards d'euros, dans le prolongement rapide de celui entamé au sud de l'Ile-de-France.
Le quartier et le centre-ville en difficulté comprennent 70 % de pavillonnaire, sur un parcellaire de 500 mètres carrés, un ancien parc avec des arbres anciens, et une qualité de paysages avérés.
Je suis Maire de la commune depuis dix ans. Le pavillonnaire est rongé par un mal silencieux depuis dix ans, qui est amplifié par la perspective du Grand Paris et la nécessité qui l'accompagne d'une densification. Nous tâcherons d'accompagner cette situation.
Quels sont les symptômes du mal silencieux ? C'est une disparition des terrains de 500 mètres carrés. Nous comptions encore sur la commune des terrains de 1000 à 2500 mètres carrés. Ces terrains ont été divisés par sous-multiples de 500 mètres carrés. Ces grandes propriétés manquaient au paysage.

Ensuite, nous avons assisté au détachement des parcelles infra-unités parcellaires de base. Par exemple, un terrain de 700 mètres carrés résultant d'un partage donnait grâce aux artifices connus des géomètres 500 mètres carrés acceptables, mais difficiles à vivre. Nous avons subi plusieurs dizaines de détachements similaires par an. Nous notons une croissance des constructions de piètre qualité architecturale du type « boîte de chaussure un peu triste » qui atténue le caractère agréable du pavillonnaire.
Nous avons assisté à la disparition des arbres, haies et jardins, au bétonnage, au gravillonnage, à la disparition des perspectives visuelles, au morcellement des pavillons en appartements, à l'utilisation et la surexploitation des combles et sous-sol générant conflits de voisinage, insalubrité, marchands de sommeil, etc. En outre, cette densification génère des difficultés en termes de stationnement de voitures, étant donné que le mouvement ne s'accompagne pas de la création de places de parking.
Depuis la loi SRU, la maîtrise du parcellaire de base a été très écornée. Nous nous trouvions à cours d'outils intelligents. Nous pouvions bloquer tout en étant détournés. Nous avons souhaité engager une réflexion de fond sur la manière d'accompagner la mutation du pavillonnaire par une nécessaire densification. Les propriétaires d'une parcelle de 500 mètres carrés sont moins nombreux et ces espaces correspondent moins aux besoins actuels.
Nous avons rencontré Bimby, nous avons échangé. La réflexion qui sera exposée aujourd'hui me montre le sérieux et la qualité des paramètres pris en compte pour un élu. A la veille des révisions de mon PLU, les représentants de BIMBY m'ont apporté des grilles d'analyse, de compréhension et d'accompagnement pertinents. Je vous remercie encore pour le travail accompli et la confiance que vous me faîtes.

Thomas HANSS : Nous avons abordé en séance plénière ce matin la démarche typologique de parcellaire et de compréhension du stock de maisons existantes. Nous allons plutôt aborder la question du paysage et de la qualité du cadre de vie.
La ville de Montfermeil compte 70 % de pavillonnaires, soit 5 700 maisons individuelles. Les îlots anciens réguliers sont issus de créations de lots d'anciens domaines viticoles. Les unités de 500 mètres carrés ont été divisées. Les îlots anciens sur le coteau sont de grandes lanières liées à d'anciens domaines viticoles. Il y a quelques lotissements modernes représentant une assez faible proportion du stock. L'intérêt de l'étude sur Montfermeil est que cette ville présentait des typologies de tissus pavillonnaires très homogènes, ce qui est fréquent en Seine-Saint-Denis, avec un principe d'îlots très homogène.
L'ancien régulier représente 70 % du stock de Montfermeil avec 3 300 maisons, les lotissements coteaux 15 % du stock avec 500 maisons, les lotissements modernes 8 % du stock avec 360 maisons, les maisons de bourg et groupées (maisons individuelles) 3 % du stock avec 140 maisons. L'une des particularités de la commune de Montfermeil est d'avoir un stock important de petites maisons de moins de 100 mètres carrés, sur des terrains de 500 mètres carrés, ce qui donne un COS réel de 0,2 %, relativement faible pour la Seine-Saint-Denis.
50 % du stock de maison de Montfermeil a été construit de 1905 à 1970, ce qui soulève des problématiques de rénovation thermique de ce parc ancien de bâtiments. Par ailleurs, il y a des aides à la rénovation thermique des bâtiments. En Seine-Saint-Denis, il apparaît des difficultés liées au fait que certaines personnes ne se chauffent pas. Il convient de mobiliser d'autres outils avec une population qui n'a pas nécessairement les moyens de rénover le parc bâti ancien.
Nous avons étudié comment les îlots actuels de Montfermeil se sont constitués. Le pavillonnaire résulte d'une stratification très progressive qui s'est interrompue lors de la mise en place du règlement d'urbanisme imposant un minimum parcellaire de 500 mètres carrés.

Sur l'ensemble du stock de maison, il y a eu un premier pic de construction entre les deux guerres mondiales, puis un second dans les années 70. Le stock actuel est moins exploitable. La question se pose aujourd'hui d'un besoin de densification ou d'accueillir davantage de population. Avez-vous évalué la cible de l'évolution de la population de Montfermeil ?

Xavier LEMOINE, Maire de Montfermeil : Je n'ai pas fixé d'objectif chiffré de population. Je ne me fixe pas de dépasser le seuil de 30 000 habitants supplémentaires sur le pavillonnaire, le tissu ancien et dans le cadre du renouvellement urbain, en fonction de l'arrivée des transports et de multiples paramètres. D'une manière générale, il ne faut pas poser ce genre d'objectif *a priori.* Les ambitions doivent être respectueuses et basées sur l'histoire de la ville, en particulier pour une ville polytraumatisée comme Montfermeil.

Thomas HANSS : La commune de Montfermeil occupe correctement son enveloppe. Il n'y a plus de possibilité d'extension. Nous pouvons nous poser la question de l'intérêt de faire croître la courbe de création de logements. A Montfermeil, 2 parcelles sur 3 peuvent accueillir un nouveau logement, soit une capacité de création de 100 logements par an.

Lors d'un entretien avec les agents immobiliers de la commune, il est ressorti que la commune de Montfermeil accueille des profils très différents. Le budget moyen des primo-accédant s'élève à 250 000 euros.

Nous avons profité de l'étude pour nous pencher précisément sur la qualité des quartiers pavillonnaires en termes de paysage et de cadre de vie, en recherchant ce qui apporte de la qualité à l'espace public. La brique élémentaire du pavillonnaire est liée à l'ambiance urbaine des rues.

Nos recherches révèlent que dans 70 % des cas, nous pouvons envisager une évolution du pavillonnaire par division de nouveaux bâtiments sans perdre la qualité de l'existant. En effet, la parcelle n'apporte pas une qualité majeure à l'espace public dans 70 % des cas. Dans 20 % des cas, des éléments apportent de la qualité au cadre de vie. Ces éléments sont liés à un bon traitement du seuil entre espace public/espace privé. L'intensification de ces secteurs pavillonnaires suppose d'influencer la dynamique d'évolution pour pré pour préserver et renforcer la qualité de l'existant. Dans 10 % des parcelles, il est nécessaire d'envisager la protection d'au moins un élément à forte valeur ajoutée pour la qualité du cadre de vie du quartier. Il conviendra d'étudier comment envisager ce point d'un point de vue réglementaire.

A Montfermeil, il y a très peu de rues plantées sur la voie publique. Les interventions sur la voierie n'apportent pas nécessairement beaucoup de qualité. Les rues de Montfermeil présentent une certaine qualité résidentielle avec beaucoup de végétation apportée par les parcelles privatives. Nous retrouvons des motifs récurrents dans le tissu pavillonnaire de cette ville : anciens bosquets, grandes masses végétales, etc.

Nous avons repéré divers éléments dont nous pouvons estimer l'apport sur la qualité de l'espace public : façade végétale (front sur rue constitué d'un arbre), végétation sur l'espace public, arbre remarquable de l'ancienne forêt de Montfermeil ou de parc, façade repère (diversité architecturale, éléments qui aident à se situer dans l'espace public), verger (les propriétaires laissent des éléments perméables depuis la rue), jardin d'habitant paysagiste (habitants qui travaillent les jardins), etc.

Bernard Lassus a effectué dans les années 70 un travail de recherche pour valoriser les jardins d'habitant exceptionnels, dont certains ont été classés aux monuments historiques. Ces jardins sont des repères d'une vie de quartier. Nous avons repéré des façades patrimoines repérées au PLU comme témoin de l'histoire de Montfermeil, des vues dégagées sur la forêt de Bondy, le Val de Marne et Disneyland, et des bosquets.

En conclusion, parmi les éléments qui apportent beaucoup de qualité à Montfermeil ont été classés les arbres remarquables, les façades végétales, les vergers, les jardins d'habitant paysager, la vue dégagée et les bosquets.
Nous avons, grâce aux photographies aériennes, étudié les usages des jardins de Montfermeil. Nous avons classé quatre types de jardin : les dominantes à jardin paysagers (parcelle où le propriétaire investit son jardin, qu'il a du temps ou de l'argent pour entretenir son jardin), le potager-verger (parcelles importantes en potager), la dominante pelouse/espace libre (espace restreint muni d'une terrasse), ainsi que la dominante sans jardin (certaines parcelles sont entièrement bétonnées).
Nous avons repéré quels types de jardins apportent tel type de qualité à l'espace public. Il apparaît des différences selon les îlots et les rues. Il y a parfois des successions d'interventions qui apportent de la qualité, et d'autres lots dépourvus de qualité.
La majeure partie des parcelles de Montfermeil sont plutôt peu investies. 10 % des parcelles présentent des apports majeurs à l'espace public. 20 % d'entre elles apportent un apport mineur à l'espace public avec un traitement *a minima* de la limite espace public/espace privé. Enfin, dans 70 % des cas, le traitement du pavillon n'apporte pas une qualité particulière à l'espace public.
Sur les 70 % de pavillons non essentiels, nous proposons d'effectuer des choix de scénarios pour améliorer la qualité de l'espace public avec une division, notamment par le traitement du front de rue. Dans 20 % des cas, il peut être intéressant de travailler sur une parcelle, une rue ou un îlot. Par exemple, il serait possible de planter des arbres sur la rue, sur les parcelles privatives, par le moyen de places de stationnement privatives accessibles depuis l'espace public, associées à des plantations d'arbre. Le muret qui assure le passage entre l'espace privé et l'espace public est placé en retrait d'un espace-tampon dédié au stationnement.
Nous avons repéré les rues dont la qualité est davantage liée à l'usage des parcelles privées ou aux plantations sur l'espace public. Nous avons également établi une stratégie d'îlot. Nous avons tenté de nous représenter le sens du 1 ou 2 % par an d'évolution du nombre de résidences par îlot et par an. En prenant l'hypothèse de départ, pour une parcelle de 85 maisons en 2012, 8 maisons pourraient être ajoutées à l'horizon 2022.
Nous avons pris une hypothèse haute de croissance de 2,5 %, soit la totalité des ajouts possibles de nouveaux logements, sans destruction de l'existant. Cette hypothèse donne dans cette parcelle 21 maisons supplémentaires sur dix ans, pour un total de 106 maisons en 2022. Enfin, la construction d'une strate en cœur d'îlot donne 15 maisons constructibles sur la parcelle.
Sur les 10 % des parcelles utiles à l'espace public, se pose la question d'une préservation équitable, afin de permettre l'évolution du tissu, sans pénaliser les gens dont le terrain est bénéfique à l'espace public. Diverses pistes réglementaires sont étudiées. Il se pose également la question du recensement des éléments qui apportent de la qualité. Le recensement d'éléments sur parcelles privées suppose de discuter avec les gens. J'étudie différentes pistes : travail avec les scolaires, en atelier avec les habitants, système élaboré permettant de commenter les projets. Ce travail est en cours. Il convient de s'interroger sur la manière de recenser des éléments qui apportent de la qualité. Nous discuterons ultérieurement de la meilleure manière de les préserver.

Hugo RECEVEUR, La Motrice Paysage et Urbanisme : Nous allons présenter des éléments avant de répondre à vos questions. Chacun de nous intervient dans les autres ateliers du colloque : Thomas Hanss sur les jardins privés et l'espace public, moi sur la question de l'urbanisme participatif et la mise en place de dispositifs d'étude en milieu rural. Nous tâcherons d'être brefs afin de vous laisser poser des questions et de développer les sujets en atelier.

Thomas HANSS, Société Architecture des Paysages : Le premier axe de la présentation portait sur une vision positive d'un tissu pavillonnaire. Durant la seconde partie de la présentation, nous allons questionner cette représentation. Peut-on parler de paysage au sujet de l'espace pavillonnaire ? Dans nos professions, nous avons appris à associer le pavillonnaire à des critiques. Par exemple, au mois de janvier 2012, Jean-Luc Debry a publié *Le cauchemar pavillonnaire,* présenté à la boutique du Moniteur. Le magazine *Télérama* a récemment sorti un dossier sur le pavillonnaire intitulé « Un rêve qui tourne mal ».

Hugo RECEVEUR : « Un monde pour soi » est un documentaire répondant à un appel à projet piloté par le PNR du Morvan. Plus précisément, il s'agit d'un film produit dans le cadre d'un appel à projets initié en 2008 par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, à l'attention des Parcs naturels régionaux de France, avec le soutien du Fonds national d'aménagement du territoire. Ce documentaire sur le pavillonnaire est aujourd'hui largement primé en europe tout en tissant une image très sévère du développement de la maison individuelle contemporaine.

Thomas HANSS : Cette mission présente une vision plutôt renfermée du pavillonnaire.

Hugo RECEVEUR : Pour ma part, j'anime un local d'urbanisme participatif en Auvergne dans la ville de Pérignat-ès-Allier (63), où nous travaillons avec les habitants. Suite à la rencontre d'habitants, J'ai proposé à la commune de m'intéresser à la question d'un espace collectif d'un quartier très récent. Notamment sur un espace devenu décharge de fait, avec des espaces verts peu appropriés, puis des parcelles habitées assez grandes, de 800 à 1 000 mètres carrés avec un pavillon. En survolant le quartier quatre idées pouvaient nous apparaître : le non-lieu, l'entre soi, l'absence d'espace public et le « tout voiture ».
Nous avons proposé que puisse se mener un atelier participatif avec les habitants. Pour cela nous (Sophie Tillier et Emmanuel Breton, tous deux étudiants) avons commencé une campagne d'entretiens en porte-à-porte. Nous avons noté que tout le monde avait quelque chose à dire sur les parcelles et l'existant. Ainsi que les parents avaient permis aux enfants de construire des cabanes avec les matériaux de construction des pavillons. Ils avaient construit un parc dans le bosquet situé dans le haut du quartier, alors que l'espace public promis par la commune n'a pas été mené. Une initiative citoyenne ne correspondant pas forcément à nos codes standards d'expertise.
Concernant le tout-voiture, nous avons noté que tous les couples que nous avons rencontrés faisaient beaucoup de sport, couraient et allaient dans le centre à pied, connaissaient tous les raccourcis de la commune, alors que nous pensions qu'ils vivaient en vase clos. Au bout de deux ans, les habitants avaient organisé un repas de quartier. Ils avaient bloqué les deux rues à l'aide de camionnettes et avaient demandé des tables à la commune. Ils ont de nombreux projets en commun, notamment grâce aux enfants. Nous animerons prochainement un atelier participatif pour travailler sur l'espace public.
Par ailleurs, nous avons mené une étude avec Eric Beaudu sur l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, à Magny-les-Hameaux,, dans un tissu pavillonnaire bâti sur des jardins maraichers avec des parcelles en lanières. Nous y avons réinstauré la notion de « charpente de paysage urbain»(en référence à la charpente de paysage relative au premier atlas des paysages, celui des Yvelines). Nous utilisons plusieurs notions, le jardin-paysage, le paysage espace public, l'espace en vue, ou le paysage comme équilibre entre fonctionnalité et aménité (utile et agréable). Nous

nous rendons compte qu'il y a une hiérarchie non visible de l'extérieur, en regard avec une vallée ou un plateau, ou un futur projet en lien avec la densification. L'étude consistait aussi à se demander comment exhausser la représentation de ce paysage, ces domaines, afin d'attirer de nouveaux habitants : boisement, les côteaux boisés, la plateau, le domaine lié à un milieu humide où les promenades sont possibles, puis les connexions pratiques entre le centre-bourg, et ses entités respectives.
La ville de Fussy qui connaît des problématiques similaires, photographiée par Raymond Depardon, et citée dans l'article de *Télérama* précédemment évoqué, nous a permis ici de reposer encore cette question de charpente de projet.

Thomas HANSS : A Saint-Quentin-en-Yvelines, nous avons étudié comment positionner le quartier pavillonnaire dans son paysage, en soulevant des pistes pour tisser des scénarios d'évolution.

Hugo RECEVEUR : Sur ces images nous présentons des motifs futurs de densification : partage d'une cour à plusieurs, accueil d'activités de service, façades d'entreprise en télétravail, réseau de pédibus (déplacement des enfants), etc.

Thomas HANSS : Le modèle du pavillonnaire comme repli sur soi est Levittown en Pennsylvanie, modèle de l'étalement urbain. Un projet intéressant, Open Houses, a été mené en 2011 sur ce quartier. Il a été proposé aux habitants de porter des projets. Par exemple, une personne a créé une école populaire dans un pavillon. Chaque personne du quartier peut y donner des cours, par exemple pour apprendre à changer une roue de vélo. Ces initiatives latentes ont donné lieu à des soutiens pour créer une galerie d'art, une bibliothèque ou une école. A Antony en région parisienne, un ancien pavillon a accueilli un foyer d'accueil pour musiciens autistes qui animent des ateliers dans les quartiers. A Trappes, des pavillons se sont reconfigurés en boucherie et magasin d'alimentation générale, que Jamel Debbouze, Omar Sy et Nicolas Anelka fréquentaient dans leur enfance.

Hugo RECEVEUR : En Auvergne, au cours d'une mission d'analyse des territoires périrurbains au sein du grand clermont, nous avons observé que des pavillons ont été réintégrés dans les zones artisanales tout en permettant l'habitat : maison d'entreprise sans fenêtres extérieurs mais avec patio masqué, qui se révèle être un magasin de construction écologique, magasin biologique, pavillon-pharmacie, pavillon-crèche, pavillon de conducteur routier où celui-ci peut entrer son outil de travail, et où l'activité tolérant l'habitation en respect du règelement de PLU, revêt une représentation résidentielle..

Thomas HANSS : Le pavillonnaire est souvent pensé comme le royaume du tout privé. Ce n'est pas forcément le cas. Les reportages photographiques focalisent souvent le regard sur l'enclavement, mais nous trouvons aussi des exemples où le privé apporte des qualités ou des aménités à l'espace public : mur blanc, jardin de trottoir, etc. Aux Etats-Unis, une ferme maraîchère exploite les terrains des pavillons des personnes qui ne veulent plus entretenir leurs jardins. Cette ferme alimente les marchés locaux.
Enfin, le dernier axe de notre présentation sur le tissu pavillonnaire est l'association entre ce mode de vie et l'absence de « l'art d'habiter ». Ce point de vue est basé sur l'association courante dans notre métier entre le goût populaire et le goût grossier.

Hugo RECEVEUR : A Pérignat, nous avons noté qu'au bout de trois ans, la construction de murs de soutènement et diverses actions permettent aux habitants de s'approprier le quartier et de la caractériser. Les habitants savent qu'ils ne vont pas investir dans les

jeux pour enfant du fait que ceux-ci sont déjà grands. Par exemple, un propriétaire situé en bas du quartier aime se promèner dans la commune pour s'inspirer des autres réalisations d'habitants pour imaginer de futurs adaptations architecturales.

Thomas HANSS : Bernard Lassus s'est posé la question des jardins paysagers dans les années 70 dont le Palais du facteur cheval, qui a été classé aux Monuments historiques en 1969. En se promenant dans les pavillons, nous constatons que certaines initiatives manquent d'accompagnement et de reconnaissance. Nous nous sommes demandé si l'esthétique correspondait à une conformité à la mode ou à une intelligence à tirer parti de l'existant.

Hugo RECEVEUR : Dans l'agglomération rennaise, à Saint-Jacques de la Lande, non loin des quartiers expérimentaux de la Morinaie, un travail qualitatif a été effectué dans l'espace public par la construction d'une maison. Cette maison, rebaptisée le frigo par les habitants et élus locaux qui ne l'apprécient pas, reste exemplaire pour les spécialistes de l'urbanisme et les spécialistes de l'architecture. Ce type de motif n'encourage pas la densification et représente un frein culturel. En effet, les riverains se sentent davantage exclus, qu'intégrés par ce genre d'initiative.

Thomas HANSS : Les paysagistes sont censés appliquer la Convention européenne du paysage qui a vocation à fédérer les professions. Nous tentons de développer la démarche. Nous y trouvons des pistes pour répondre à des objectifs intéressants, qui sont toutefois restés lettre morte.

Hugo RECEVEUR : Par rapport à la tradition des écoles d'architecture du paysage, la convention est plutôt rejetée par certains enseignants du projet de paysage et théoriciens car elle active l'idée d'un rééquilibrage des forces, où il s'agit de donner davantage de poids à des éléments non visibles, plus sociaux ou sociétaux, qui faisaient alors peu de poids face à des questions d'architecture classique du paysage (tracés perspectifs, traditions de l'artificialisation des forces naturelles...). Alors que certains théoriciens en France continuent à mettre l'accent sur la hiérarchie des éléments de paysage à la Française, et la lutte contre l'appropriation citoyenne ou sa popularisation.
Thomas HANSS : Eric, veux-tu réagir ?
Eric BEAUDU, Urbaniste : Nous avons travaillé sur ces sujets dans la commune de Montfermeil. Le tissu pavillonnaire de Saint-Quentin-en-Yvelines est particulier. C'est une ville nouvelle très planifiée, qui comprend des projets urbains importants qui focalisent les énergies. Le tissu pavillonnaire représente un tiers des 50 000 logements. Ce n'est pas le premier point de focalisation de la communauté d'agglomération. La communauté d'agglomération a la compétence d'aménagement et de droit des sols pour le compte des communes.
Les principes questions de l'étude concernaient le renouvellement urbain ou le développement des projets urbains. Quelques éléments sont en tissu pavillonnaire. Il y a des opérations groupées réalisées dans le cadre d'une planification. Ces opérations sont perçues comme figées. L'entrée par le paysage a été une manière de poser la question du pavillonnaire, de constituer une matière qui alimentera les élus sur le PLU afin de se demander : comment conserver la qualité paysagère et permettre l'évolution des tissus qui ont intérêt à évoluer ?
En travaillant avec Hugo Receveur et Thomas Hanss, nous avons constitué un certain nombre d'outils. Nous avons sensibilisé ce tissu pavillonnaire. Les élus nous présentent des demandes sur leur tissu pavillonnaire, souhaitent une évaluation des potentialités de développement ou d'évolution, demandent des outils pour le protéger en cas de

dégradation comme à Trappes ou Montfermeil, où la densification est parfois anarchique.
L'entrée paysagère nous permet d'avoir un apport conséquent de manière concertée. L'entrée paysagère commence à faire son chemin. Ce sujet fait avancer la réflexion en tenant compte des deux axes, en vue d'une part d'éviter la dégradation des tissus existants par la densification, et d'autre part de recenser les besoins des habitants dans le rapport au paysage.

Hugo RECEVEUR : Le paysage n'est pas une affaire de spécialiste. Ce sujet doit être envisagé comme un projet avec l'existant. La ville ne s'est pas faite un jour, mais en différentes strates et nous pouvons à ce titre reconnaître des architectures dévalorisées pour ce qu'elle représente et non pour leur potentiel de réversibilité. Nous avons ainsi classé des motifs, ou protomotifs de pavillons : la longère liée à la parcelle en lanière, le pavillon des années 50 à double niveau avec les communs au rez-de-chaussée et les fonctionnalités délicates pour les personnes de plus de 60 ans, etc. La modélisation du gisement pavillonnaire permet à mon sens de donner des pistes de rénovation et de transformation inespérées aux futurs habitants et donc aux architectes.
Eric BEAUDU : Nous sommes partis du postulat de départ suivant : le tissu pavillonnaire présente ces qualités. Tout le monde nous sollicite, ce qui fait évoluer les regards dans une logique de stratification. Nous tentons d'apporter du temps dans la ville.

Thomas HANSS : Je propose aux membres de l'assistance de prendre la parole.
Alberto GIORGIUTTI, Urbaniste et paysagiste, SARL Urbanisme et Paysage : J'ai une formation d'architecte. Je gère une agence, UPLU, Urbanisme Paysage Agriculture Urbaine à Marseille. Je suis également architecte conseil du CAUE 13.
Il ne me semble pas dans le temps imparti et l'espace actuel nécessaire de parler de mon expérience. Vous avez évoqué la question de la stratégie au sujet du travail mené en Auvergne. Cette stratégie me fait penser à la réaction courante aux grands ensembles. La réaction la plus courante vise à faire avec l'existant. Nous nous préoccupons de la manière de faire participer le foncier privé à son évolution, en vue de répondre à la nécessité d'un besoin croissant de logements. Je vois comment, malgré les difficultés, nous pouvons valoriser ou densifier un tissu pavillonnaire en parcellisant.
Je me demande comment nous pourrions nous permettre de restituer de l'espace privé à l'espace public. Il s'agit avec le projet de pédibus de récupérer du territoire privé pour le collectif. Cette stratégie me semble importante car la vision négative du pavillonnaire représenté comme « repli sur soi » et « entre soi » est liée à cet enfermement qui peut aussi s'expliquer par la psychanalyse. Nous menons cette réflexion dans la commune de Tourcoing dans le cadre de Lille-Métropole. Nous rejoignons les problématiques de lien avec les habitants, le quotidien, les problématiques familiales, l'histoire urbaine, etc.

Thomas HANSS : Je rappelle que notre démarche est relativement expérimentale. Lors de l'étude menée à Saint-Quentin-en-Yvelines, nous avons envisagé une possibilité d'ouverture de droits à construire selon une logique donnant-donnant. Dans certains emplacements stratégiques, il était possible d'ouvrir des droits à construire aux propriétaires qui accepteraient de céder une partie de leur terrain au public. Cette hypothèse était envisagée pour les questions d'ouverture vers un cœur d'îlot. Cependant, cette ambition est relativement complexe d'un point de vue théorique. La division parcellaire suppose que deux personnes ou ménages s'entendent, c'est-à-dire de trouver un compromis.

Alberto GIORGIUTTI : Je conçois que ce n'est pas simple, mais ce sujet est important.

Thomas HANSS : De nombreux sujets se résolvent facilement en concertation avec les habitants. Il est fréquent que les personnes en îlot trouvent une solution de passage de cette manière. Par ex une sente qui passait sur une parcelle à usage agricole permettait d'éviter que les enfants ne longent la route Nationale. Cette décision était liée à la volonté d'un propriétaire. Lors des ateliers, il a é été proposé de figer cet élément ou de réfléchir à des stratégies à mettre en place en cas de changement de propriétaire.
Philippe LEMAIRE, Responsable du Département Aménagement Durable des Territoires, CETE NC : Les quartiers pavillonnaires se caractérisent par un problème de « franchissabilité » des îlots. La qualité de fréquentation de ces espaces peut être issue d'éléments végétalisés situés à hauteur d'îlot, mais de fait inaccessibles. Certains îlots sont extrêmement difficiles à contourner pour un piéton. Pour cette raison, il convient de mener une analyse systématique des besoins de franchissement et d'accès à cette qualité intrinsèque de cœur d'îlot. Cela ne se traduit pas nécessairement par une mise à disposition de l'espace, mais la possibilité de franchissement, en identifiant des solutions qui pourront être mises en œuvre progressivement au fur et à mesure des mutations par la collectivité. Les emplacements réservés peuvent être mobilisés pour le franchissement d'îlots. Il convient de mener une analyse systématique de la question consistant à rendre les îlots franchissables. A l'heure actuelle, cette réflexion n'est jamais menée de manière systématique au sein des tissus pavillonnaires.
Alberto GIORGIUTTI : La question soulève également la problématique du lien social. D'une manière générale, les quartiers pavillonnaires des espaces publics limités à la rue sont plutôt des espaces de flux. Il n'y a *a priori* pas de lieu de rencontre. Chacun vit chez soi avec plus ou moins de bonheur. Ne faut-il pas profiter de la grande énergie déployée par BIMBY pour intégrer la notion de mutualisation de l'espace et favoriser le développement de flux partagés ?

Hugo RECEVEUR : Une piste consiste à soulever la question des réseaux d'assainissement et d'eau pluviale. Le franchissement des îlots soulève la question de la récupération des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols par la construction impose de trouver des outils vivables et viables techniquement. Il convient de trouver les bons outils à mettre en commun avec le voisinage, et à combiner avec des franchissements, de nouvelles servitudes...
Xavier LEMOINE : Je prends note de votre interpellation qui me laisse penser que nous avons manqué un aspect du sujet. J'étudie le temps et le coût des opérations de renouvellement urbain. Sur les 350 hectares de ma commune dévolus au pavillonnaire, je pourrais soulever la question du « vivre ensemble ». Je ne sais comment le pavillonnaire évoluera. Je cours après un transfert de population des ghettos verticaux vers les ghettos horizontaux. Les critères de renouvellement urbain sont prioritairement ouverts au tissu pavillonnaire. Je n'ai pas de réponse à cette problématique. Il faudra trouver des outils de portage et avoir une grande patience. Ce sont des espaces colossaux avec une densité de population très faible.

Alberto GIORGIUTTI : BIMBY est la stratégie qui permettrait de trouver quelque chose qui ne coûte pas nécessairement très cher.

Eric BEAUDU : Les rues ne sont peut-être pas des espaces publics. Il y a des espaces de rencontre qui se sont créés spontanément dans le cas présenté en Auvergne. Nous tâchons de comprendre le fonctionnement de l'existant. Il y a des dynamiques en cours. Nous tentons de comprendre les repères des habitants par rapport. Nous cherchons si des lieux font l'objet de réflexions pour intégrer cette dimension de lien social à un tissu pavillonnaire.

Henri LE PESQ, Directeur CAUE des Côtes d'Armor : Je témoignerai sur une expérience de remembrement urbain menée dans la commune de Langueux à proximité de Saint-Brieuc. BIMBY est une démarche de négociation qui vise à favoriser la concertation pour permettre de créer des sentes à l'intérieur des îlots. Ça a marché dans notre territoire.

Valérie LAFOR, Architecte urbaniste au CAUE du Bas-Rhin : Nous réfléchissons depuis quelques années sur ce thème. Nous avons commencé à travailler sur la réappropriation de certains îlots. Les gens n'utilisaient pas ou quasiment pas la division parcellaire. Il apparaissait un vrai problème pour les enfants qui jouaient dans la rue. L'idée consistait à créer quelques poches au sein des îlots, reliées les unes aux autres, et donner un morceau de terrain au propriétaire pour favoriser la densité sur une limite séparative, ou une possibilité de surélévation.
Thomas HANSS : Avez-vous des éléments sur ce projet ?
Valérie LAFOR, CAUE du Bas-Rhin : Le projet est en train d'être dessiné. Un autre travail sur les mesures compensatoires est lié au fait que des chaussées étaient surdimensionnées. Nous avons proposé d'offrir du terrain à bâtir aux habitants de manière à réduire la chaussée, ce qui diminue les coûts de fonctionnement. Les habitants ont récupéré un espace constructible. Ce projet a permis de combler les rampes de garage qui souffrent à chaque averse. Les garages sont construits au niveau de la voirie, nous pouvons construire dans les étages des logements pour personnes âgées, étudiants, etc.
Thomas HANSS : Pourriez-vous communiquer vos réflexions ?
Valérie LAFOR : Le CAUE mène cette étude depuis de nombreuses années. Une collectivité nous demandait comment réduire la chaussée, un particulier voulait étendre la surface de son logement. Nous avons apporté une réponse applicable et intéressante. Nous espérons avancer progressivement par les débats.
Valentine DESPLATS, CAUE des Bouches-du-Rhône : Les débats sont enthousiasmants, mais nous assistons à une mutation des pratiques d'urbanisme planificateur de spécialiste. Nous devrions parvenir à un urbanisme négocié, sur une matière dont il faut avoir la connaissance. Il apparaît un besoin d'ingénierie et de temps qui présente un coût. Dans notre territoire, certains PLU coûtent 20 000 euros. Or un PLU de qualité suppose de mener un travail de terrain au niveau de la parcelle. Je me demande comment nous pourrons y parvenir, comment générer le bon prix du temps passé pour accompagner cette évolution du tissu pavillonnaire.
Thomas HANSS : Je propose de présenter quelques pistes de réponse. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse finance à 70 % une expérimentation qui apporte un élément de réponse à cette problématique, en finançant les études des communes qui souhaitent mener cette démarche. L'ADEME s'intéresse aux diagnostics énergétiques dans une démarche de rénovation de l'existant. Les Conseils généraux s'intéressent au vieillissement de la population et à l'aide à la personne. BIMBY doit apporter une aide judicieuse aux collectivités. Une commune qui paie un PLU 20 000 euros ne peut financer ce genre d'étude, mais des bribes de solution commencent à s'élaborer.

Philippe LEMAIRE : Cette question pourrait être abordée dans le cadre de la plénière demain après-midi. Le coût d'un droit à construire pour une collectivité est proche de 20 000 euros hors coût du foncier. Le droit à construire peut émerger avec une heure ou deux heures de vacation de jeune architecte, ce qui coûte nettement moins cher que 20 000 euros. Il faut être pédagogue dans l'acte d'élaboration du PLU.
Thomas HANSS : Cette proposition remet en cause la pratique, les honoraires et le plan de travail. Cette démarche doit être expérimentée. J'espère que cette table ronde vous a intéressés. Merci à tous.

BIMBY

Partenaires

Ateliers thématiques

« Pourquoi divise-t-on son terrain ? »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Pourquoi divise-t-on son terrain ?

Animateurs :
Isabelle FORDIN, *Chargée d'études, CETE Ile-de-France* et **Bruno SABATIER**,*Sociologue, CETE Normandie-Centre*

Intervenants :
Anastasia TOUATI, *Chargée de recherches, CETE Ile-de-France*

Résumé :

La particularité de la démarche Bimby est de remettre les particuliers au centre du processus de construction urbaine en d'en faire des maîtres d'ouvrage de la ville. Il est donc très utile d'étudier leurs motivations, d'autant que l'intensification pavillonnaire à l'initiative des habitants est ne phénomène important. La division des terrains constitue un mode historique de constitution de la ville, mais qui reste méconnu depuis que le lotissement s'est imposé comme forme dominante de l'habitat individuel il y a quelques décennies. Il ne s'agit donc pas tant que développer la motivation des habitants, mais de valoriser leur rôle.

Une étude a donc été menée sur une commune de 9 000 habitants située dans les Yvelines, qui a adopté un PLU afin de favoriser une densification douce de son tissu pavillonnaire. Les habitants ont été consultés sur leurs souhaits d'évolution. Il en est ressorti de nombreuses demandes d'évolution du tissu pavillonnaire et des parcelles individuelles. En réponse, la municipalité a mis en place des normes permettant une densification douce du tissu pavillonnaire, c'est-à-dire pour l'essentiel la suppression du minimum parcellaire tout en maintenant une hauteur maximum. Le résultat en a été une hausse important des demandes de permis de construire de maisons individuelles.

L'étude des motivations des projets de divisions parcellaires a porté sur 17 communes d'Ile-de-France, de Seine-Maritime, et de l'Eure, et a couvert 130 exemples concrets. Une même division parcellaire implique plusieurs personnes (le propriétaire, le nouvel arrivant, les voisins, les professionnels, la municipalité), et peut obéir à plusieurs logiques.

Il est ainsi possible de distinguer par exemple les motivations des jeunes retraités (améliorer les conditions de vie ou diminuer la taille du jardin), des personnes âgées (adapter le domicile, régler une succession, dégager un complément de retraite), des couples divorcés (faciliter la vente, permettre aux enfants de rester dans le quartier). Au-delà de ces raisons liées aux profils des propriétaires, il existe également des motivations générales : loger des proches, financer un projet, ou investir.

Ces logiques visent à élaborer un projet immobilier relativement complexe afin de contourner la pénurie foncière. De ce point de vue elles s'apparent à une démarche d'expert, de la part de particuliers.

Il ressort de cette étude que si les motivations de ces projets sont variées, elles correspondent très largement à des changements normaux et ordinaires dans la vie des propriétaires pavillonnaires (vieillissement, départ des enfants, retraite). Ces phénomènes sont donc appelés à perdurer.

Du point de vue des élus, les projets de petite ampleur peuvent soulever des questions réglementaires et pratiques complexes. Il paraît donc important d'étudier les situations à l'échelle de la parcelle pour déterminer les règles d'urbanisme les plus adaptées.

Dans une certaine mesure, une bonne connaissance du contexte permet d'anticiper la nature des demandes de divisions : les communes caractérisées par une construction étalée dans le temps présentent plus facilement un éventail large des motivations, tandis que celles qui ont connu des constructions plus resserrées dans le temps présentent des motifs plus homogènes. Deux autres facteurs permettent d'anticiper les demandes : l'âge des propriétaires, et la taille des parcelles existante selon qu'elle permet ou non une subdivision.

Au plan économique, la division des parcelles en réduit le coût, ce qui permet l'accession de nouveaux propriétaires là où la pression foncière est lourde.

Au-delà du seul maire, la commission d'urbanisme joue un rôle clé dans l'examen des demandes de divisions parcellaires. Celles-ci seraient grandement facilitées si les règlements existant dans ce domaine étaient allégés, voire supprimés. En outre, mener à bien des projets de ce type exige des compétences techniques. Il faut donc impliquer les décideurs politiques et les constructeurs.

En outre, il faut déterminer comment convertir un ensemble de projets individuels en dessein collectif pour la collectivité. A défaut, la multiplication des divisions peut apparaître comme une perte de maîtrise du tissu urbain. Il est d'autant plus important d'élaborer des projets collectifs que la division parcellaire induit des questions de gestion des équipements et infrastructures, même si l'objectif est en l'occurrence une intensification douce, c'est-à-dire au fil du temps.

Assouplir les règles constitue donc une première étape pour favoriser ce processus, mais le travail ne s'arrête pas là. Il faut dans un deuxième temps accompagner les habitants pour que leur projet individuel s'inscrive dans un cadre collectif. Une montée en compétence est effectivement sans doute nécessaire à ce niveau. En tout état de cause alléger les contraintes réglementaires ne suffit pas. Il est possible et souhaitable de mettre en place un conseil et un accompagnement personnalisé au niveau des communes.

En tout état de cause, la planification à l'échelle de la collectivité n'est pas incompatible avec le développement et l'accompagnement des initiatives individuelles.

La faisabilité des projets Bimby est pour partie liée au niveau de la pression foncière. Cette démarche n'est donc pas envisageable partout. Pour autant il existe d'ores et déjà un potentiel dans toutes les couronnes urbaines. En outre, le concept de Bimby n'intéresse pas que les propriétaires, mais également les personnes susceptibles de louer les nouvelles habitations issues de ces projets.

Enfin, il est utile de souligner que la densification douce étant par définition un phénomène progressif, il rencontre généralement moins de résistance de la part des habitants que les évolutions urbaines réalisées via des projets, dans la mesure où elle permet de préserver le cadre de vie.

Retranscription :

Bruno SABATIER : Bonjour à tous. Dans le cadre de ce colloque de clôture de la recherche ANR Bimby, nous avons évoqué ce matin à de nombreuses reprises les raisons pour lesquelles les habitants sont au cœur de l'urbanisme. C'est l'un des intérêts majeurs de cette approche basée sur eux, qui permet de remettre les particuliers au centre du processus de construction urbaine en d'en faire des maîtres d'ouvrage de la ville. C'est la question que nous allons creuser ensemble dans le cadre de cet atelier.

Je vous propose de commencer par un tour de table afin que nous fassions connaissance.

Les participants à l'atelier se présentent.

Nous avons décidé de consacrer un atelier à ce sujet au vu de l'importance de l'intensification pavillonnaire réalisée à l'initiative des habitants. Pendant la pause de midi, j'ai encore entendu un chargé de SCOT s'étonner de l'importance de l'intensification pavillonnaire spontanée pratiquée par les habitants. Je lui expliquais que la première étape lorsque nous menons une enquête dans une commune était de consulter la liste des certificats d'urbanisme, déclarations préalables, et permis de construire afin de dresser un historique des micro-projets des habitants qui constituent autant de petits Bimby. C'est souvent à partir de là que les élus prennent conscience de l'existence de ce phénomène.

La division des terrains constitue un mode historique de constitution de la ville, mais qui reste méconnu depuis que le lotissement s'est imposé comme forme dominante de l'habitat individuel il y a quelques décennies. Il s'agit donc de redonner aux initiatives individuelles leurs lettres de noblesse et de valoriser l'action des propriétaires. Il n'est donc pas question d'inciter les habitants à adopter un nouveau comportement, mais bien plutôt de leur redonner un rôle qui n'est pas assez valorisé à ce jour. Nous avons eu ce matin l'occasion 'évoquer le caractère bloquant des règlements.

Nous avons mené une enquête sur ce sujet, que nous allons maintenant vous présenter.

Anastasia TOUATI : Je suis chargée de recherche et d'études au CETE Ile-de-France, et dans le cadre du projet de recherche Bimby. J'étudie les politiques locales d'intensification des tissus pavillonnaires en Ile-de-France et dans la région urbaine de Toronto.

Je vous propose de nous pencher sur l'exemple d'une commune qui a mis en place un politique de densification douce, qui encourage les divisions parcellaires. Il s'agit d'une commune de 9 000 habitants, qui se trouve dans les Yvelines. Elle appartient à la fois à une communauté d'agglomération, de type ancienne ville nouvelle, et au PNR de la Vallée de Chevreuse, d'où une tension entre l'impératif de développement urbain, porté par la communauté d'agglomération, et la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles dans le cadre du PNR. La commune y est

parvenue en modifiant son document d'urbanisme et en mettant en place un PLU, dont l'objectif central est la densification douce du tissue pavillonnaire.

La première motivation de cette politique a été le besoin de construire des logements, ce que le POS ne permettait pas. En outre, de nombreux habitants demandaient la possibilité de faire évoluer leurs pavillons. Ces souhaits ont été recueillis à travers un dispositif original par lequel les habitants ont pu exprimer leurs souhaits et attentes dans ce domaine. En effet, une urne a été mise à leur disposition pendant quatre ans afin qu'ils puissent y déposer leur vision de la ville et leurs besoins spécifiques en matière de développement urbain et d'évolution du PLU. Il en est ressorti de nombreuses demandes d'évolution du tissu pavillonnaire et des parcelles individuelles.

La commune a donc mis en place une politique volontariste de densification douce, c'est-à-dire progressive, afin de convertir un tissu pavillonnaire en un autre tissu pavillonnaire. Des règles ont donc été adoptées qui permettent de construire dans ce dernier, tout en gardant une forme urbaine comparable. Cela passe par la levée des obstacles à la densification, c'est-à-dire la suppression du minimum parcellaire, ainsi souvent que du COS, et la mise en place d'allégements réglementaires divers, tout en conservant une hauteur maximum réglementaire afin de garder la forme pavillonnaire.

C'est l'adjoint au maire chargé du développement et de l'urbanisme qui a lancé cette démarche, avec le soutien du maire et du service d'urbanisme. La municipalité est en l'occurrence au centre de cette politique de densification. Par la suite, la communauté d'agglomération, le PNR, et l'Etat ont soutenu cette initiative, à travers la validation du PLU. Les demandes spécifiques des habitants ont également été un moteur important.

Cette densification douce du tissu pavillonnaire est visible à travers les dépôts de demandes de permis de construire. Entre 2007 et 2008, année de mise en place du nouveau PLU, les demandes de permis pour des maisons individuelles ont ainsi doublé. Elles se sont par la suite maintenues à un niveau stable.

Cette commune présente donc un exemple typique de politique de densification douce, à l'échelle de la parcelle, à travers la mise disposition des outils réglementaires. Cela permet une densification progressive du tissu, essentiellement à l'initiative des particuliers. A la marge, des promoteurs immobiliers peuvent également profiter de ces opportunités ouvertes par le PLU. Cependant la limitation de la hauteur ne leur permet en général pas de rentabiliser leurs opérations de logements collectifs.

Les divisions observées sont majoritairement des divisions en drapeau, avec création d'un accès en fond de parcelle. Pour autant, les divisions latérales à des fins de construction intercalaires sont en développement.

Bruno SABATIER : Pour faire le lien avec ce qui a été présenté ce matin, nous savons que les motivations des projets individuels sont multiples : accueillir un parent âgé, libérer un terrain à bâtir, loger ses proches, développer un projet de location. Sans rentrer dans le détail de ces scénarios de vie, notre objectif est de présenter une synthèse de ces motifs de divisions, en nous concentrant sur les divisions de parcelles.

Les éléments que nous présentons ont été recueillis sur le terrain, sans expérimentation particulière. Il s'agit de la synthèse d'enquêtes de terrain classiques, sur 10 communes d'Ile-de-France, réparties dans 6 départements de la première couronne, 5 communes de l'agglomération de Rouen (première et seconde couronne), et 2 communes rurales de l'Eure.

Une division implique plusieurs personnes, soit au minimum :

- celle qui divise, le propriétaire initiateur ;
- le nouvel arrivant sur la parcelle ;
- un ou plusieurs voisins concernés ;
- les professionnels : géomètre, agent immobilier, promoteurs, notaires ;
- la mairie, qui valide les documents administratifs mais peut aussi être amenée à jouer un rôle plus prononcée si des décisions de justice sont demandées.

Nous avons ainsi identifié environ 130 exemples concrets de divisions parcellaires.

Sur une même parcelle divisée, nous avons pu observer jusqu'à 4 histoires de vie. Ainsi, sur une parcelle de l'agglomération rouennaise, nous avons relevé quatre démarches :

- pour se reloger en maison adaptée suite au décès du conjoint, la propriétaire divise son terrain (800 mètres carrés) pour mieux le vendre ;
- pour éviter un collectif sur le terrain créé (400 mètres carrés), les voisins l'achètent et y font construire un logement pour un jeune actif ;
- le nouveau logement en question est louée par une jeune femme qui travaille à proximité ;
- le pavillon d'origine est revendu à un couple avec enfants qui recherche un logement pavillonnaire proche du centre de l'agglomération.

Nous avons par la suite distingué les principaux profils des ménages qui divisent leur terrain.

Isabelle FORDIN : Nous avons effectivement rencontré sur le terrain différentes situations. Ainsi, les couples qui partent à la retraite peuvent souhaiter profiter de leur nouvelle vie, améliorer leurs conditions de vie, et évacuer la contrainte de l'entretien du jardin, qui est devenu trop grand ou inutile.

De même, les personnes plus âgées (plus de 75 ans) peuvent être motivées par plusieurs raisons :

- ne plus entretenir le jardin ;

- préparer les vieux jours en adaptant le domicile ;
- régler la succession, un élément que nous avons plus particulièrement rencontré dans l'agglomération rouennaise ;
- disposer d'un complément de retraite, qui est parfois vital ;
- couvrir les nécessités premières.

Les personnes divorcées procèdent à des divisions pour les motifs suivants :

- quitter le domicile conjugal en bâtissant sur le terrain ;
- faciliter la vente, le plus souvent ;
- permettre aux enfants de rester dans la maison ou le quartier ;
- diviser pour bâtir une petite maison à vendre ou à louer ;

Enfin dans les situations de veuvages les personnes seules ne peuvent plus ou ne veulent plus entretenir le jardin, et la vente d'une partie du terrain peut permettre de compenser la perte de revenus.

Nous sommes allés rencontrer les initiateurs de division sur le terrain, et nous avons élaboré des fiches afin de présenter ces divers profils. Elles détaillent notamment le propriétaire initiateur, les voisons, les nouveaux arrivants, les dispositifs techniques, et caractéristiques de la parcelle.

Par ailleurs, les propriétaires initiateurs peuvent également souhaiter procéder à une division pour des raisons non liées à leurs profils :

- loger ses proches : enfants, en particulier les étudiants, ou parents âgés en perte d'autonomie ;
- financer ses projets : solder un prêt, se faire plaisir, améliorer son confort, faire face à de lourdes dépenses, aider ses proches, ou investir dans son entreprise ;
- investir, dans le foncier (achat d'un terrain bâti susceptible d'être divisé) ou l'immobilier (à des fins de vente ou de location) ;
- trouver une solution d'achat par la division d'un terrain déjà bâti, afin d'habiter la nouvelle maison ou celle déjà existante ;
- gérer sa succession, en divisant en autant de terrains que d'héritiers ou en valorisant l'ensemble du patrimoine.

Bruno SABATIER : Ces raisonnements relèvent d'une logique de contournement de la pénurie foncière de la part de ménages que nous avons qualifiés « d'experts ». Les terrains libres en proximité des centres urbains sont rares, aussi ces personnes envisagent d'acquérir un terrain déjà bâti puis de le diviser. C'est un raisonnement déjà fin et élaboré de la part de particuliers. C'est un exemple de stratégie experte.

Isabelle FORDIN : Nous avons trouvé un exemple de couple qui a racheté le fond de sa parcelle pour y installer une parente âgée dans un bâtiment nouvellement construit, en première couronne parisienne.

Joseph LE FOLL, maire du Tremblay sur Mauldre : Je connais plusieurs exemples de ce type sur ma commune, dans des parcelles qui le permettaient dans le cadre du POS.

Bruno SABATIER : Au vu des quelques 20 communes que nous avons observées, il apparaît que les besoins découlent donc des changements de situation d'une grande variété de ménages. Ils reflètent en bonne partie les évolutions ordinaires de la vie des propriétaires pavillonnaires. Ce sont des événements en fait assez banals : départ à la retraite, vieillissement des propriétaires, départ des enfants. Ces logiques sont donc appelées à perdurer.

Ces motifs variés correspondent par ailleurs aux raisons du roulement normal des populations dans les quartiers pavillonnaires, avec notamment deux enjeux en termes de politiques publiques locales comme nationales : le maintien à domicile et le maintien dans les quartiers.

Joseph LE FOLL : Dans les communes de la région parisienne, nous avons observé que jusqu'en 2005 environ, les habitants venaient pour travailler en Ile-de-France, ce qui a conduit à des achats dans les années 70 et 80 puis à des reventes quand ces personnes repartaient vivre dans leur région d'origine.

Depuis 2005, il y a eu une bascule. En effet, la commune est devenue le lieu de vie de ces habitants arrivés dans les années 70 et 80. C'est là qu'ils ont leur vie sociale, alors qu'ils n'ont plus d'attaches particulières avec la province dont ils sont venus. En outre, les enfants travaillent souvent à proximité.

Ces personnes se retrouvent donc à la retraite, avec comme vous l'avez évoqué des maisons qui ne sont plus adaptées. Elles demandent donc à pouvoir procéder à des aménagements tout en restant dans leur cadre de vie.

Isabelle FORDIN : Le cadre de vie est un élément très important.

Joseph LE FOLL : Nous sommes une commune de 1 000 habitants, mais j'ai rencontré toutes les situations que vous avez présentées.

En ce qui concerne les petits promoteurs, les règles du POS actuel ne fournissent pas de moyens de contrôle de la densification. Nous sommes donc parfois confrontés à des situations complexes en termes de parkings ou d'accès. L'idée derrière le nouveau PLU est donc de disposer d'un droit de regard sur ces évolutions. Nous avons notamment un certain nombre de grandes maisons bourgeoises qui sont découpées en appartements et revenues.

Il s'agit d'opérations relativement petites, mais pour nous, en tant qu'élus, ce sont des situations très complexes à gérer, par exemple en matière de parkings ou d'accès.

En étudiant la question, je me suis rendu compte qu'il fallait réaliser des études à la parcelle afin de savoir comment réglementer ces questions et disposer d'un droit de regard sur ces éléments.

Anastasia TOUATI : Quelles dispositions avez-vous introduites dans le PLU pour cela ?

Joseph LE FOLL : En fait nous y travaillons toujours. Ce n'est pas encore finalisé, mais l'idée est de disposer d'un meilleur contrôle. L'objectif n'est pas d'interdire, mais de mieux contrôler.

Dans les POS, il y a des parcelles suffisamment grandes pour permettre un redécoupage, afin précisément d'accueillir un parent ou des enfants.

Nous sommes par ailleurs face à un problème important, c'est-à-dire le nombre de divorces. De nombreux couples construisent, puis divorcent quelques années plus tard. Au moins un des deux ex-conjoints souhaite rester dans la commune, mais ils n'ont pas toujours les moyens de racheter la part de l'autre. J'ai de nombreuses demandes à ce sujet.

Dans ce cadre, la solution est souvent de diviser la parcelle et d'en vendre une partie pour payer la part de l'ex-conjoint, ou de vendre la maison pour en reconstruire une plus petite et mieux adaptée. Je suis régulièrement confronté à ce type de situation.

Isabelle FORDIN : Nous avons rencontré un exemple similaire. Il s'agissait d'une dame qui a fait construire un chalet dans son jardin suite à son divorce, puis a loué un studio dans le rez-de-chaussée de sa maison. Elle a réalisé un projet Bimby et est devenue propriétaire-bailleur.

Joseph LE FOLL : En principe c'est interdit dans le POS actuel, mais il y a des astuces pour créer quand même des extensions, notamment en continuité de la maison existante et si le COS est suffisant. Nous avons déjà utilisé ces dispositifs.

Isabelle FORDIN : Nous avons rencontré en région parisienne plusieurs exemples de personnes qui ont divisé après avoir construit afin de réaliser un projet Bimby sur l'autre partie de la parcelle.

Joseph LE FOLL : Par ailleurs, nous recevons de nombreuses demandes pour accueillir des parents âgés, plutôt que de les placer en maison de retraite.

Bruno SABATIER : Vous êtes de toute évidence un maire ouvert à la négociation avec les habitants sur ces questions. Je note également que vous êtes une petite commune péri-urbaine, mais nos enquêtes montrent également que d'autres petites villes présentent également tout l'éventail des motifs de division. La raison en est qu'elles ont en général été concernées par la construction de façon plutôt étalée dans le temps.

A l'inverse, les communes situées dans les deux premières couronnes d'une agglomération, les motifs sont plus homogènes puisque les constructions étaient plus concentrées dans le temps.

Le contexte permet donc d'anticiper pour partie les initiatives spontanées.

Dans une commune de la couronne rouennaise, nous avons également observé la mutation de l'offre de terrains divisés, essentiellement pour des raisons liées à l'âge. Il existe ainsi un stock important de parcelles susceptibles d'être divisées à moins d'un kilomètre du centre de Rouen.

Ce phénomène peut en outre concerner l'ensemble d'une commune. Une fois encore, nous parlons des initiatives spontanées. Il s'agit en l'occurrence d'une commune de 1 000 habitants environ, proche de Rouen et entourée de forêts, raison pour laquelle elle est appréciée et recherchée. Elle compte une quarantaine de terrains bâtis sur les quinze dernières années, suite à des initiatives spontanées de la part d'une vingtaine de propriétaires.

Nous avons fourni à la municipalité ce tableau de bord des divisions passées, pour lui permettre de mieux anticiper celles à venir en termes de motifs des opérations. En outre, plus les parcelles sont grandes plus elles sont susceptibles d'être redécoupées. L'âge des propriétaires constitue un troisième indicateur pertinent dans ce domaine.

Dans certaines communes, l'avenir est ainsi conditionné par la division des parcelles.

Isabelle FORDIN : Il est important de rappeler que la pression foncière n'est pas la même en Ile-de-France et en région rouennaise. En Ile-de-France, il y a une pénurie de terrain, en particulier en première couronne. Les prix font en outre que les terrains qui se libèrent sont souvent hors de portée des acquéreurs potentiels.

Nous avons trouvé au travers de ces divisions parcellaires une solution à ce problème. Même les jeunes couples arrivent ainsi à acquérir des terrains à bâtir. Les prix ne diminuent pas, mais les surfaces étant plus limitées elles deviennent plus abordables.

Autour de Rouen, la pression foncière n'est pas la même. Les nouveaux arrivants présentent des profils et motivations différents. Ils acceptent de s'éloigner de leur lieu de travail, moyennant une bonne desserte par les transports en communs ou une durée de trajet raisonnable. Ils sont également attentifs aux équipements disponibles, par exemple en termes de scolarisation.

Bruno SABATIER : La question de la distance et du trajet constitue un paramètre moins fort en province.

Didier DEMERCASTEL, PDG Chamois Construction : Je suis complètement d'accord avec vous sur le fond du projet. Il concerne les jeunes comme les anciens, et à ce jour je ne comprends pas qu'il ne soit pas initié plus rapidement.

La question est de savoir quels sont les freins à sa mise en place. Voilà vingt ans que j'essaie de lancer des opérations de ce type. De mon point de vue, les blocages se situent non pas au niveau du maire, mais de sa commission d'urbanisme. Cette dernière s'est souvent attribué le droit de décider en matière d'urbanisation, sans disposer pour cela des compétences nécessaires. Je le remarque souvent.

L'autre frein est que le maire a besoin d'un règlement pour arbitrer, à la différence du chef d'entreprise. Si l'objectif est de supprimer les freins, il faudrait supprimer les règlements afin que le maire et les commissions d'urbanisme soient réellement les initiateurs et arbitres des projets.

C'est ce que nous avons vu ce matin : les réflexions menées entre les habitants et les architectes mis à leur disposition partaient de l'hypothèse qu'il n'y ait plus de règles. Il faudra pour cela des compétences techniques et de réalisation de projet. Imaginer des projets est toujours possible, mais nous manquons de moyens pour les mener à bien. 99 % des entreprises du secteur du bâtiment comptent moins de 2 personnes : elles ne sont pas en mesure de lancer de telles opérations. Il faut pour cela des compétences importantes en matière d'architecture, d'urbanisme, et de construction.

C'est ce à quoi nous nous heurtons tous les jours. Il faut aider ce projet dans toutes ces dimensions, en impliquant notamment les politiques et les constructeurs. Sans eux nous n'arriverons à rien. Nous avons besoin d'une volonté politique forte.

Je dis cela en tant qu'opérateur.

Par ailleurs, c'est le « riche », le propriétaire de patrimoine qu'il faut inciter et aider. C'est lui qui est mesure de mener des projets à destination de ceux qui ne disposent que de moyens limités : étudiant, parent seul, retraité isolé.

C'est une vraie question politique et sociale.

Bruno SABATIER : La question de la richesse est très relative. De nombreux Français disposent d'un patrimoine, mais cela ne fait pas pour autant d'eux des riches.

Didier DEMERCASTEL : Le logement est le principal patrimoine des Français. Toutes les études le confirment. Il faut leur savoir qu'ils peuvent eux-mêmes devenir promoteur et valoriser leur patrimoine. Ce devrait être facile, car en fait tous nos villages se sont construits ainsi, à travers des dons de parcelles d'une génération à l'autre. Cette pratique appartient à notre culture. Il ne devrait pas être nécessaire d'insister beaucoup pour que tous comprennent que la solidarité vient avant tout de la famille.

Joseph LE FOLL : C'était avant la mise en place des réglementations.

Didier DEMERCASTEL : Avant les règlements, et notamment en pays de montagne, le géomètre passait une fois le terrain divisé ou la maison construite. L'architecture n'en était pas plus laide pour autant, et les villages de montagne sont d'ailleurs très appréciés. Ce n'est plus possible de nos jours.

Le rôle de la commission d'urbanisme est essentiel de ce point de vue. Elle doit comprendre des personnes réellement compétentes sur ces questions, tels que des urbanistes ou des géomètres. Il existe une vraie carence dans ce domaine.

Une compétence réelle vaut tous les règlements.

Hélène JOUART, directrice générale adjointe, Communauté de communes de Montesquieu : En tant que professionnelle qui accompagne des élus sur le terrain, je suis très séduite par ce sujet. Je me demande cependant comment passer de projets individuels à des projets collectifs. Cela ne fait pas partie de notre culture. Nous avons les élus que nous avons choisis, y compris au sein de la commission d'urbanisme, et nous devons faire avec.

Il y a des freins de type psychologique. Ce phénomène est appelé à se développer, que les élus le veuillent ou non. Ils n'ont à ce jour pas pris conscience de cette question des parcelles. La division parcellaire est même vécue comme une absence de maîtrise de l'urbanisme, alors que nous imposons aux élus d'avoir un projet politique dans ce domaine.

Nous devons donc déterminer en quoi ces projets individuels, qui sont intéressants, peuvent-ils devenir des projets collectifs. C'est un premier aspect important. Par ailleurs, il faut également savoir comment gérer, dans le cadre de ces divisions parcellaires, les infrastructures communes, les conduits, typiquement l'assainissement. J'ai travaillé sur ces questions avec des élus. Certains équipements ont été prévus pour une population donnée, or la division parcellaire peut conduire cette dernière à augmenter sensiblement.

Isabelle FORDIN : Il est évident que cela doit faire partie du projet.

Hélène JOUART : A ceci près qu'il ne s'agit pas de projets collectifs.

Joseph LE FOLL : Ces éléments peuvent se prévoir et se calculer. C'est le rôle des élus, qui doivent prévoir une politique cohérente.

Isabelle FORDIN : Nous parlons d'intensification douce, à savoir un processus très progressif. Il ne s'agit pas d'un projet qui se monte sans que tous ces éléments aient été traités. Une parcelle est divisée à partir du moment où elle pourra être raccordée aux différents réseaux. Personne n'achètera un terrain qui ne peut pas être raccordé.

Hélène JOUART : Nous sommes d'accord, il faut calculer ces éléments.

Anastasia TOUATI : C'est une des premières questions que nous nous sommes posés. Assouplir les contraintes réglementaires est une première étape, mais après il faut se demander comment procéder. Il peut y avoir une multitude de projets individuels, et les élus doivent les concilier avec le projet communal. Les communes peuvent se trouver un peu dépassées. Elles souhaitent éviter l'apparition de certaines formes urbaines sur leur territoire, notamment la multiplication des visions en drapeau.

La deuxième étape est donc d'adapter le règlement mais aussi d'accompagner les habitants dans leurs projets individuels afin de les concilier avec le développement communal C'est sans doute à ce niveau aussi qu'une montée en compétence est nécessaire. Il faut peut-être doute inventer une nouvelle compétence en matière d'accompagnement des habitants.

La puissance publique a pour rôle de valider ou refuser le permis de construire, mais il est possible que ce ne soit pas suffisant. Il faudrait peut-être qu'elle apporte également du conseil aux particuliers.

Ce sont des questions que nous étudions dans le projet Bimby. C'est une dimension importante, qui ne va pas de soi. Il ne suffit pas de lever les contraintes réglementaires.

Lionel RAFFIN, géomètre expert : Avant le permis de construire, il y a le certificat d'urbanisme. Il suffit qu'il prévoie ces questions, notamment les possibilités de raccordements.

Anastasia TOUATI : Certes, mais le certificat d'urbanisme se réfère à un règlement. Il faut peut-être prévoir un niveau supplémentaire entre le règlement et le projet.

Bruno SABATIER : Le règlement ne traite pas les questions de relations de voisinage. Le cœur de l'expérimentation est d'aller au-devant des habitants pour recueillir leurs souhaits et projets et les faire remonter aux élus, afin de définir avec ces derniers un modus operandi.

Nous avons fait remonter ces projets par le biais d'un architecte. Nous avons à cette occasion parcouru l'ensemble des points, y compris la question des réseaux ou de l'assainissement.

Nous voulons précisément démontrer qu'il est possible de mettre en place un conseil et un accompagnement personnalisé au niveau des communes.

Didier DEMERCASTEL : Il faudrait passer du conseil à l'équipe opérationnelle. Nous travaillons ainsi depuis 40 ans, il faut maintenant accélérer. Nous avons besoin d'une remise en cause profonde de ce que nous avons fait en matière d'urbanisme depuis plusieurs décennies.

Nous en parlons régulièrement, mais rien n'avance. Nous avons fait du logement un produit avant tout financier. Le tissu industriel du bâtiment disparaît. Il n'y a plus de cabinets d'architectes ni de spécialistes.

Joseph LE FOLL : Les habitants demandent à revenir à certains aménagements anciens, comme des cours communes ou des accès qui desservent plusieurs habitations. Ils sont disposés à céder du terrain à cette fin pour retrouver de la qualité de vie.

Hélène RICHARD : La forme des divisions parcellaires est-elle la même dans toutes les situations ?

Bruno SABATIER : Nous sommes un bureau d'études public. Nous avons donc du temps et des moyens pour mener des expérimentations. Pour autant nous ne sommes pas décisionnaires à la place des élus.

Cette question relève de la planification urbaine.

Hélène RICHARD : La question était de savoir s'il y avait déjà suffisamment d'éléments pour cibler les stratégies.

Bruno SABATIER : Oui. A Rouen, des simulations sont menées pour déterminer les territoires dans lesquels ces opérations seraient les plus pertinentes.

Joseph LE FOLL : Les structures sont en place, par conséquent la densification ne pose pas de problème particulier.

Bruno SABATIER : Nous sommes en train de partager une culture commune avec nos partenaires sur les mécanismes et la démarche. Cependant il faut encore du temps pour mener ce travail à l'échelle nationale. Ce sera un travail long.

Joseph LE FOLL : Nous sommes très friands de planification en France, alors qu'il apparaît que les initiatives individuelles sont très importantes.

Un intervenant : Ce n'est pas incompatible. La planification peut servir de cadre et fixer des enjeux transversaux, tandis que cette démarche peut être menée en parallèle. A terme, les deux logiques se rejoignent.

Joseph LE FOLL : Il y a une obligation d'installer des parkings, mais le problème est qu'ils sont parfois installés dans des zones inaccessibles, ce qui conduit tout le monde à utiliser les parkings publics.

Un intervenant : Je suis convaincu que le phénomène Bimby ne peut que se développer, en lien avec des phénomènes sociaux comme la décohabitation, l'éclatement de la cellule familiale classique, ou l'allongement des études qui conduit à un déficit de petits logements dans les centres urbains.

N'y a-t-il pas un mode de vie associée au Bimby, à savoir des familles différentes du modèle classique, et l'attention n'est-elle pas trop focalisée sur les centres urbains, au détriment de communes rurales ? Il y a peut-être une question d'égalité territoriale face à ce dispositif.

Isabelle FORDIN : En région parisienne, la pression foncière est très importante. Nous avons l'exemple d'une commune qui n'est pas desservie par les transports ferroviaires, et peu par les bus. Pour autant, dès qu'un terrain divisé est proposé à la vente, il rencontre une forte demande.

En région parisienne, les personnes qui ont acheté un terrain divisé vivaient souvent en appartement et ont souhaité offrir à leurs enfants un autre cadre de vie. Il s'agit d'une forme d'identité, ou de réussite. C'est un point qui est évoqué à chaque entretien.

Joseph LE FOLL : Dans ma commune, où la pression foncière est importante, l'acquisition d'un terrain à construire se paie au minimum 250 000 euros, soit environ un total 450 000 euros pour y construire un logement. Ce marché ne s'adresse donc qu'à une certaine catégorie de la population.

Nicolas PARIS, responsable de la planification territoriale, DDTM 59 : Il n'y a donc pas de primo-accédants ?

Joseph LE FOLL : Il n'y en a que très peu, car ils n'ont pas les moyens nécessaires.

Nicolas PARIS : Pour autant cette situation a un effet incitatif, puisqu'elle incite les propriétaires à vendre une partie de leur parcelle.

Joseph LE FOLL : Effectivement. Par ailleurs, dans ma commune, j'ai également reçu des personnes qui n'étaient pas intéressées par un projet de ce type mais qui sont venues me dire qu'elles trouvaient ces initiatives très positives, parce que de ce fait elle disposait à travers leur parcelle d'un capital susceptible d'être valorisé si besoin.

Roland LE GUERNEVE, agent immobilier : C'est la situation actuelle du marché qui permet cette valorisation. Dans quelques années, la valeur sera peut-être bien moindre.

Anastasia TOUATI : Des études ont été menées dans ce domaine, notamment sur le lien entre pression foncière et les marchés potentiels Bimby. Je vous renvoie aux travaux de Thierry VILLEMIN sur les marchés de l'étalement. De fait, le Bimby n'est pas envisageable partout. Il y a des zones où la pression foncière n'est pas assez forte pour que ces projets soient viables. Cependant il apparaît que toutes les couronnes urbaines présentent des potentialités.

En outre, lorsque nous étudions les profils Bimby nous parlons surtout de propriétaires, mais le Bimby intéresse également les locataires. Or le Bimby s'adresse également à eux, puisque certains projets de construction ont une vocation locative.

Les règles permettent ainsi une division interne des logements, qu'il s'agisse de s'adapter au vieillissement des occupants ou de faire face à des difficultés financières.

Joseph LE FOLL : J'ai constaté que les habitants étaient effectivement disposés à construire pour louer, mais ils souhaitent pouvoir choisir leurs locataires.

Bruno SABATIER : Cet élément introduit de l'affect dans une logique qui est souvent présentée comme uniquement financière.

Par ailleurs, en ce qui concerne le marché, la logique envisagée est souvent celle du gradient. Cela signifie que sur une agglomération donnée, la probabilité de diviser est d'autant plus grande que la pression foncière est élevée. Cependant cette tendance est parfois infirmée par des questions affectives. Ainsi l'une des communes que nous avons observées est relativement éloignée de Rouen, que ce soit en matière d'accès, de commerces, ou d'emploi.

Pour autant, elle constitue un contre-exemple : les habitants y sont très attachés, ce qui conduit notamment les enfants à rester dans la commune, et les accessions au logement sont nombreuses, ce qui contribue à accroître la pression foncière.

Il est donc tout à fait possible pour une commune de faire mentir la logique du gradient, alors même qu'elle n'est pas bien desservie.

Roland LE GUERNEVE : L'action et la volonté des élus jouent également. J'ai rencontré des élus et j'ai pu constater dans les schémas des PLU des zones immédiates à urbaniser et des zones futures à urbaniser. Certains maires choisissent ainsi de ne pas libérer de zones futures tant que d'autres projets de type ZAC ne sont pas terminés. Pendant ce temps les prix du foncier augmentent.

Nicolas PARIS : Le droit offre cependant des outils pour faire face à cette situation, comme la zone d'aménagement différée, qui permet de gérer des terrains en évitant la spéculation.

En outre les possibilités des orientations d'aménagement ont été élargies. Elles peuvent notamment inclure un échéancier et fixer des règles plus souples.

Roland LE GUERNEVE : Un moratoire sur les règlementations serait souhaitable de ce point de vue. Elles évoluent en permanence. Ce n'est pas neutre du point de vue des communes, pour lesquelles l'élaboration des PLU peut représenter un coût significatif.

Les acteurs ont besoin de travailler sur des éléments stables.

Bruno SABATIER : Nous informons les élus, et les habitants que nous rencontrons, des évolutions réglementaires.

Un intervenant : Je m'interroge cependant sur l'acceptation globale de la densification dans un quartier. Arrive-t-il que des riverains ou des associations de quartiers protestent contre ces évolutions de leur environnement ?

Anastasia TOUATI : Oui. Cependant de ce point de vue il est intéressant de voir les différences entre les approches. La densification douce est généralement beaucoup mieux acceptée que les projets d'aménagement type ZAC. Les projets de densifications douces à l'initiative des habitants sont bien mieux reçus, même s'il y a toujours des retours négatifs. C'est pourquoi il faut toujours accompagner, voire mettre en place un dispositif de participation, y compris au niveau de la parcelle. Certains géomètres le font.

Lionel RAFFIN : En tant que géomètre, j'essaie effectivement d'initier une discussion entre le propriétaire et ses voisins.

Anastasia TOUATI : Idéalement, il faudrait que ce soit systématique.

Bruno SABATIER : A l'échelle du quartier, c'est l'élu qui est concerné. C'est une question de démocratie locale.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Bimby, la filière courte de production de logements»

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Bimby, la filière courte de production de logements

Animateur
David MIET, *Co-pilote du projet Bimby, CETE Ile-de-France*

Intervenants :
Franck MICHEL, *Agronome et adjoint au maire de Niort en charge de l'urbanisme*
Didier-Paul ARMAND, *Président de l'Union des Maisons Françaises en Aquitaine*
Damien TRUCHARD, *Promoteur de la société Odigos*
Thierry VILMIN, *Economiste, Cabinet Logiville*

Résumé :

La filière courte est un système plus léger et plus court de production de logements, car les acteurs économiques qui interviennent dans le processus sont peu nombreux. De ce fait, les coûts de construction au m^2 de Bimby sont inférieurs à ceux d'autres systèmes de production.

Les filières courtes agricoles

Les filières courtes sont présentées à titre de comparaison avec les filières courtes de production de logements. Elles tirent leur origine du constat qu'il n'existe plus de revenu agricole sans soutien public. En effet, la valeur ajoutée du secteur agricole a été captée à la fois par l'aval, en raison d'une baisse des prix agricoles beaucoup plus rapide que les gains de productivité, et par l'amont, du fait de l'augmentation - ou de la moindre baisse - du prix des intrants (engrais, pétrole, etc.). C'est pourquoi les agriculteurs essayent de se réapproprier leur valeur ajoutée en raccourcissant les circuits. Les filières courtes agricoles (vente à la ferme, magasins collectifs, vente directe à des groupes de consommateurs) ont ainsi suscité un regain d'intérêt.

Les filières courtes agricoles présentent en effet plusieurs avantages. Premièrement, il s'agit d'une économie qui produit de la richesse localement. Deuxièmement, ces filières font l'objet d'une demande sociale de plus en plus importante, car les notions de qualité et de service aux consommateurs reviennent en force. Troisièmement, elles produisent de la valeur ajoutée et génèrent davantage d'emploi que les filières industrialisées. Quatrièmement, contrairement à une idée reçue, les coûts des produits issus des circuits courts ne sont pas plus élevés que ceux des filières industrielles. Enfin, grâce aux filières courtes, les agriculteurs se réapproprient leurs savoir-faire.

Les filières courtes agricoles peuvent donc, avec certaines limites, constituer un exemple de réussite pour les filières courtes de production de logements.

Bilan des constructeurs de maisons individuelles de l'UMF (Union des Maisons Françaises d'Aquitaine)

En Aquitaine, l'UMF compte 37 adhérents, qui représentent 12 000 emplois directs et un chiffre d'affaires de 850 millions d'euros. Elle assure 60 % du marché de la maison individuelle, soit 6 500 constructions en secteur diffus (division parcellaire comprise) et plus de 1 000 constructions en secteur groupé.

D'après l'UMF, les coûts de construction en filière courte sont inférieurs d'environ 40 % à ceux de la construction assurée par les promoteurs immobiliers.

La micro-promotion immobilière

Dans ce schéma, le promoteur est un maître d'ouvrage. A ce titre, il doit gérer plusieurs contraintes d'ordre technique, administratif, commercial et financier : contrôler la passation des marchés aux artisans, et exercer tout le suivi administratif qui en découle ; travailler avec des architectes et, avant de déposer un permis de construire, faire des allers et retours constants avec les mairies ; fournir nombre de dossiers administratifs aux assureurs ; distribuer les produits *via* des modes de défiscalisation permettant à des investisseurs d'obtenir une rentabilité ; gérer le service après-vente ; être en relation avec les banques.

Par rapport à un particulier qui bâtit sa maison, un promoteur maître d'ouvrages doit supporter des coûts supplémentaires. Ces frais sont liés aux diverses contraintes énoncées. Cependant, la différence entre la filière courte et la micro-production réside essentiellement dans le financement.

Premièrement, contrairement aux particuliers qui s'engagent sur le long terme pour construire, les financements bancaires en micro-promotion sont à court terme, de l'ordre de deux à quatre ans maximum. Deuxièmement, les financements ne sont accordés qu'en contrepartie de garanties importantes telles qu'une caution personnelle et une exigence d'un apport propre de l'ordre de 10 % du prix de revient d'un programme de construction.

Lorsque les particuliers agissent comme des maîtres d'ouvrage en divisant leur parcelle pour construire eux-mêmes pour un tiers, les banques élèvent encore davantage leurs exigences financières afin de se prémunir contre les risques. En effet, les particuliers ne sont pas des promoteurs professionnels. C'est pourquoi, selon Damien TRUCHARD, la filière courte doit résoudre le problème crucial du financement si elle souhaite se développer.

Les trois filières de la maison individuelle

Trois marchés de la maison individuelle ont pu être identifiés :

> Première couronne autour de la ville : les promoteurs de maisons individuelles groupées vendues en VEFA ont davantage de chances d'obtenir les parcelles que les lotisseurs, car ils optimisent mieux la charge foncière.

> Deuxième couronne : les lotisseurs l'emportent sur les promoteurs, car ces derniers sont peu enclins à prendre le risque de construire des maisons semblables sur des terrains éloignés de la ville. La plupart du temps, les acquéreurs de lots bâtiront des habitations en contrats de maison individuelle.

> Périurbain lointain : la construction est en diffus le long des voies existantes et sur des parcelles d'origine rurale.

Les trois filières génèrent un parcellaire qui conditionne la possibilité de réaliser du Bimby. Le diffus présente à cet égard le maximum de possibilités, car la superficie des parcelles est plus élevée. Les études foncières montrent en outre que le prix de revient du logement individuel le plus faible correspond au contrat de maison individuel en diffus.

Perspectives : Construire une ville sur la ville

Construire des logements supplémentaires en divisant les parcellaires revient à construire une ville sur la ville, ce qui permet de profiter des services urbains déjà existants. Par ailleurs, les différents réseaux sont souvent surdimensionnés. Il ne devient nécessaire d'envisager des frais de changement de canalisation ou de voirie que lorsque la proportion de logements ajoutés dans un quartier dépasse 10 à 20 %.

Bimby pourrait également offrir la possibilité d'installer des commerces ou des bureaux dans les espaces périurbains qui en sont dépourvus, ce qui permettrait en outre de limiter l'augmentation de l'utilisation des véhicules.

Enfin, la filière courte étant moins chère et plus rapide, elle pourrait constituer une réponse à la pénurie de logements en Ile-de-France, par exemple en produisant des logements sociaux. Ainsi, l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), bailleur social d'Ile-de-France, s'est spécialisée dans le logement social en diffus. Elle use d'une démarche assez similaire à celle de Bimby.

Retranscription :

David MIET : L'objectif de cet atelier est d'approfondir la notion de filière courte de production de logements, dont la présentation a été esquissée ce matin à l'aide de quelques exemples de production de logements en diffus, avec une maîtrise d'ouvrage particulière, à savoir maison par maison. Ces exemples vous ont montré que ce système est plus léger et plus court, car les acteurs économiques qui interviennent dans le processus sont peu nombreux. De ce fait, les coûts de construction au m^2 de Bimby sont inférieurs à ceux d'autres systèmes de production.

Je vais à présent vous présenter les intervenants de cet atelier.

Damien TRUCHARD, de la société Odigos, promoteur immobilier en région toulousaine, est spécialisé dans le domaine de la micro-promotion, c'est-à-dire les très petites opérations immobilières.

Thierry VILMIN, du Cabinet Logiville, économiste, établira une comparaison entre les différentes filières de production de logements en fonction des pressions foncières qui s'exercent autour des agglomérations.

Franck MICHEL, agronome et adjoint au maire de la Ville de Niort en charge de l'urbanisme, confrontera la notion de filières courtes dans la production de logements et dans le domaine agricole.

Didier-Paul ARMAND, président de l'Union des Maisons Françaises (UMF) de la région Aquitaine, exposera en détail le bilan des constructeurs de maisons individuelles. Il présentera également la profession de ces derniers. En effet, dans le cadre de notre projet de recherche, nous nous sommes aperçus que le milieu des urbanistes et des aménageurs connaît très mal celui des constructeurs de maisons individuelles, notamment en diffus. De nombreuses confusions sont par exemple commises entre les promoteurs immobiliers en maison individuelle et les constructeurs, ou bien entre la maison Bouygues et la maison Phénix, etc.

Conférence de **Franck MICHEL**, *Agronome et adjoint au maire de Niort en charge de l'urbanisme*

Franck MICHEL : Je me permets de commencer par une brève parenthèse afin de décrire le secteur agricole d'une manière à laquelle vous n'êtes peut-être pas accoutumés.

L'agriculture représente 90 milliards d'euros de recettes, et 10 milliards d'euros de revenu, constitué à 100 % d'aides. En d'autres termes, il n'existe plus de revenu agricole sans soutien public. Dans les années 1960, l'agriculture générait 80 milliards d'euros de recettes, mais 30 milliards d'euros de revenu. Elle occupait six fois plus de personnes. Les revenus ayant été divisés par trois et la population agricole par six, le revenu de chaque agriculteur a donc été multiplié par deux.

Cette évolution tient à plusieurs facteurs. La valeur ajoutée du secteur agricole a été captée à la fois par l'aval, en raison d'une baisse des prix agricoles beaucoup plus rapide que les gains de productivité, et par l'amont, du fait de l'augmentation - ou de la moindre baisse - du prix des intrants (engrais, pétrole, etc.). Voilà donc un secteur tout à fait étonnant dans une économie libérale, car il ne produit aucun revenu à ses acteurs.

Cette situation a engendré des réactions. Un tiers du secteur agricole s'est extrait d'un modèle dans lequel la valeur ajoutée est captée : d'une part grâce à la petite industrie agro-alimentaire et aux produits de qualité ; d'autre part en raccourcissant les circuits afin de se réapproprier de la valeur ajoutée. C'est ainsi que les filières courtes agricoles (vente à la ferme, magasins collectifs, vente directe à des groupes de consommateurs) ont suscité un regain d'intérêt parmi les agriculteurs.

Il a été dit ce matin que le secteur de la construction en diffus repose pour deux tiers sur des petits opérateurs locaux, qui rémunèrent le travail d'artisans, de chefs d'entreprises et de promoteurs, et non pas des actionnaires. Il s'agit donc d'une économie qui produit de la richesse localement. Je lui

adresse le message suivant : ne commettez pas la même bêtise que les agriculteurs, en adoptant un modèle industriel qui créera de moins en moins d'emplois dans les territoires.

Il me semble que les analogies entre les filières courtes agricoles et les filières courtes de production de logements peuvent s'établir sur quatre points.

Premièrement, les filières courtes agricoles font l'objet d'une demande sociale de plus en plus importante. Un nombre croissant de consommateurs s'intéresse à l'origine des denrées, à ceux qui les produisent, et aux conditions de leur production. Je laisserai aux spécialistes de la question le soin de dire si la maison individuelle cousue main donne également lieu à une demande sociale aussi importante.

Deuxièmement, les filières courtes agricoles produisent de la valeur ajoutée et génèrent davantage d'emplois que les filières industrialisées.

Troisièmement, contrairement à une idée reçue, les coûts des produits issus des circuits courts ne sont pas plus élevés que ceux des filières industrielles. Par exemple, le « Cordon Bleu », produit bien connu, est composé à 17 % de viande de dinde, le reste étant de l'eau et des matières grasses. Ramené au coût/matière, il revient à 20 euros le kilo de viande, alors qu'il est possible d'acheter un kilo de dinde à moins de huit euros. Le processus d'élaboration du produit industriel est donc beaucoup plus coûteux.

Enfin, les agriculteurs en circuits courts se réapproprient leurs savoir-faire. Les notions de qualité et de service aux consommateurs reviennent en force. Peut-être les petits constructeurs locaux peuvent-ils également adapter leurs pratiques aux matériaux locaux, ou encore utiliser des filières d'approvisionnement plus localisées ? Il revient encore une fois aux experts de ce sujet d'apporter un éclairage sur ce point.

Je souligne pour conclure deux limites de la filière courte agricole, dont j'ignore si elles existent également dans le domaine de la construction. D'une part, l'offre est insuffisante, et insuffisamment diversifiée. Pour établir un parallèle avec la construction, j'ai également l'impression que, dans ma région, le nombre d'artisans locaux est trop peu élevé pour faire face à la demande. D'autre part, la logistique n'est pas assez développée. En effet, il faut considérer le fait que tous les consommateurs ne peuvent aller se ravitailler à la ferme. Il faudrait donc innover dans ce domaine, sans trop allonger les circuits.

David MIET : Pour faire le lien avec la prochaine intervention, à savoir celle de l'UMF, je dirai que Bimby nous a permis d'observer que, lorsqu'une parcelle est divisée pour y construire une maison, la nécessité veut que la filière courte soit à l'œuvre. En effet, les acteurs dont le *business model* est susceptible de répondre à ce besoin spécifique sont ceux de la construction locale. Les grands constructeurs tels Bouygues agissent pour leur part à l'échelle d'opérations immobilières importantes. La construction d'une maison sur une parcelle divisée n'a pas de pertinence économique à leurs yeux.

Il y a 19 millions de maisons en France. Dans la majeure partie des cas, la taille des parcelles ne permettrait de construire qu'une à deux maisons supplémentaires sur celles-ci. Il n'est pas rentable

pour un promoteur ou un marchand de biens d'acheter une maison, de construire une autre maison sur la parcelle, et de revendre les deux habitations. En effet, ces opérations requièrent de nombreuses transactions, sources de frais élevés. Elles ne sont pas rentables si le nombre de lots est inférieur à quatre ou cinq.

Seuls les architectes et les constructeurs de maisons individuelles peuvent se charger de la construction sur une parcelle divisée vendue par un particulier à un autre particulier. C'est pour cette raison que les porteurs du projet Bimby se sont rapprochés de l'UMF, qui est le syndicat regroupant ce type d'acteurs. Nous pouvons leur attribuer l'étiquette de producteurs en filière courte, qu'ils ne revendiquent pas nécessairement de prime abord.

Didier-Paul ARMAND : En effet, nous ne savions pas que nous faisions de la filière courte, tout comme Monsieur Jourdain ignorait qu'il faisait de la prose.

Conférence de **Didier-Paul ARMAND,** *Président de l'Union des Maisons Françaises en Aquitaine*

L'Aquitaine, la CUB et l'UMF

Didier-Paul ARMAND : La région Aquitaine recouvre cinq départements comptant 3,2 millions d'habitants, pour une densité moyenne de 79 habitants/km^2. 58 % des Aquitains sont des propriétaires, dont 72 % possèdent des maisons individuelles. Le revenu moyen des Aquitains s'établit à 1 620 euros mensuels.

Pour ma part, je travaille au niveau de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux). Celle-ci regroupe 27 communes, soit 719 489 habitants. Elle compte 45 % de propriétaires, dont une majorité de primo-accédants célibataires. Les résidents de la CUB disposent d'un revenu moyen de 1 850 euros.

En Aquitaine, l'UMF compte 37 adhérents, qui représentent 12 000 emplois directs et un chiffre d'affaires de 850 millions d'euros. Elle assure 60 % du marché de la maison individuelle, soit 6 500 constructions en secteur diffus (division parcellaire comprise) et plus de 1 000 constructions en secteur groupé.

Afin de montrer que l'UMF est également promotrice d'une certaine qualité de travail, je souhaitais signaler qu'elle a initié la création d'une Licence professionnelle de Conducteur de Travaux, tout d'abord à l'IUT de Marne-La-Vallée, puis à l'IUT Génie Civil de l'Université de Bordeaux 1, où je suis intervenant.

Un exemple de promotion immobilière : la construction de 10 pavillons en bande à Villenave d'Ornon (33140)

Villenave d'Ornon est l'une des communes de la CUB. Elle est située à l'intérieur de la rocade, c'est-à-dire qu'elle est très proche de Bordeaux. Elle est d'ailleurs desservie par le tramway.

Les 10 lots sont construits en maisons BBC finition clés en main, de type R+1, qui ont chacune une surface de terrain de 200 m² et une surface habitable de 83,09 m². Par lot, le budget s'établit ainsi :

> terrain : 58 000 euros TTC (200 euros/m²) ;

> frais : 16 181 euros TTC ;

> raccordements : 2 040 euros TTC ;

> accès + VRD : 15 200 euros TTC ;

> construction : 136 000 euros TTC (1 636 euros/m²) ;

> total (prix de vente) : 228 000 euros TTC.

Deux exemples de division parcellaire

Construction d'une maison individuelle à Villenave d'Ornon

Pour une maison BBC de type R+1, finition clés en main, d'une surface de terrain de 255 m² et d'une surface habitable de 83,81 m², le budget nécessaire s'établit ainsi :

> terrain : 75 000 euros TTC (294 euros/m²) ;

> frais : 6 000 euros TTC ;

> raccordements : 6 300 euros TTC ;

> accès : 1 800 euros TTC ;

> construction : 108 900 euros TTC (1 299 euros/m²) ;

> total (prix de vente) : 198 000 euros TTC.

Pour information, un ménage de la CUB dispose d'un budget moyen de construction s'élevant à 230 000 euros.

Construction d'une maison individuelle à Saint-Loubès (33450)

Saint-Loubès est une commune située à proximité immédiate de la CUB.

Pour une maison BBC de type R+1, finition clés en main, d'une surface de terrain de 418 m² (soit le double qu'à Villenave d'Ornon), et d'une surface habitable de 83,22m², le budget nécessaire est le suivant :

> terrain : 57 000 euros TTC (136 euros/m²) ;

> frais : 6 500 euros TTC ;

> raccordements : 3 000 euros TTC ;

> accès : 1 400 euros TTC ;

> construction : 118 000 euros TTC (1 417 euros/m²) ;

> total (prix de vente) : 185 900 euros TTC.

1.Conclusion : tableau comparatif du prix au m² bâti

Ville	**Le marché** **Promotion**	**La promotion en VEFA par constructeur de maison individuelle**	**La filière courte**
Villenave d'Ornon	3 779 euros/m² (Source : *Le Nouvel Observateur*)	2 740 euros/m² (- 28 % par rapport au marché)	2 170 euros/m² (- 43 % par rapport au marché)
Saint-Loubès	3 195 euros/m² (Source : *Le Nouvel Observateur*)		1 876 euros/m² (- 41 % par rapport au marché)

David MIET : Votre intervention montre que la construction en filière courte est la moins onéreuse. Je vous propose à présent d'enchaîner avec la présentation d'Odigos. Cette société développe la micro-promotion, c'est-à-dire qu'elle vise à développer des projets de la plus petite taille possible.

Je souhaitais, à travers l'exemple d'Odigos, appréhender les limites du marché. Par expérience, nous savons en effet que, en deçà de trois ou quatre lots, la promotion immobilière n'est pas viable. La construction passe donc nécessairement par la filière courte.

Conférence de **Damien TRUCHARD**, *Promoteur de la société Odigos*

Damien TRUCHARD : A l'origine, Odigos agissait dans le domaine de la grande promotion immobilière. A partir de 2007, la société a changé de stratégie et s'est orientée vers la petite promotion.

Le métier de promoteur immobilier maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est un chef d'orchestre qui gère, outre le foncier, plusieurs contraintes d'ordre technique, administratif, commercial et financier.

S'agissant des contraintes techniques et administratives, le maître d'ouvrage doit contrôler la passation des marchés aux artisans, et exercer tout le suivi administratif qui en découle. Odigos doit également travailler avec des architectes et, avant de déposer un permis de construire, faire des allers et retours constants avec les mairies. Il est en outre nécessaire de fournir nombre de dossiers administratifs aux assureurs.

Au niveau des contraintes commerciales, il faut savoir que le métier de maître d'ouvrage en promotion immobilière ne réside pas uniquement dans l'accession à la propriété. En effet, le maître d'ouvrage joue également un rôle important dans la distribution de produits *via* des modes de défiscalisation permettant à des investisseurs d'obtenir une rentabilité. 80 à 90 % des logements vendus au cours des dix dernières années relèvent d'ailleurs de ce type d'investissement. Les dérives entraînées par la loi de Robien ont, vous le savez, été largement médiatisées.

Les contraintes commerciales impliquent de gérer le service après-vente. Au-delà de la livraison du logement, un promoteur exerce donc un suivi du *back office*, par exemple en s'occupant de remplir des documents tels que les déclarations d'impôt. A noter que ces services supplémentaires proposés par les promoteurs entraînent les prix à la hausse.

Enfin, Odigos est en relation à la fois avec le banquier qui finance l'opération de promotion immobilière, et avec celui de l'acheteur.

Le bilan d'une opération de promotion se détermine de manière classique. Le chiffre d'affaires correspond au prix des logements vendus. La charge foncière est constituée par le coût des terrains et les frais de notaire. Sur ce point, je précise qu'Odigos recherche les terrains à vendre en s'adressant à des apporteurs d'affaires, c'est-à-dire aux agents immobiliers qui possèdent la meilleure connaissance du milieu. Doivent également être pris en compte le coût de l'aménagement du terrain, celui de la construction, les honoraires techniques, les honoraires de commercialisation (ils varient entre 6 et 10 % du chiffre d'affaires, selon le réseau de distribution utilisé), les frais de communication, les frais généraux (assurances), et les frais financiers.

Le financement, au cœur de la promotion immobilière

Un promoteur qui ne dispose pas d'un financement ne peut pas travailler.

David MIET : Dans les scénarios de division parcellaire, le foncier appartient à un particulier et est vendu à un autre particulier. En ce qui vous concerne, vous agissez comme un intermédiaire, à savoir que vous achetez un bien et le revendez, d'où des coûts additionnels.

Damien TRUCHARD : Certes, il faut prendre en compte des coûts supplémentaires par rapport à la construction en direct, car la micro-promotion en maîtrise d'ouvrage implique la gestion des nombreuses contraintes que j'ai énumérées. Cependant, un particulier qui prendrait les mêmes

précautions que nous, c'est-à-dire ferait appel à des bureaux d'études ou souscrirait aux mêmes assurances, verrait le coût de sa construction dépasser le nôtre.

David MIET : Il faut en effet bien comprendre que le micro-promoteur joue le rôle de maître d'ouvrage. La maîtrise d'ouvrage est un travail véritable de coordination, qui n'est pas de tout repos.

Néanmoins, en division parcellaire, les frais de commercialisation (environ 6 %) n'interviennent qu'une seule fois, à savoir lorsqu'une personne divise son terrain et le vend à un particulier. Dans votre cas, ils doivent être payés à deux reprises.

Damien TRUCHARD : Ce n'est pas vraiment le cas. En pratique, les frais de commercialisation ne représentent pas l'addition de 6 % plus 6 %. En effet, si un maître d'ouvrage fait bien son métier, il négocie à la baisse les honoraires en entrée et en sortie avec l'agent immobilier qui apporte le terrain.

La différence majeure entre la filière courte et la micro-production réside dans le financement.

Premièrement, contrairement aux particuliers qui s'engagent sur le long terme pour construire, les financements bancaires en micro-promotion sont à court terme, de l'ordre de deux à quatre ans maximum.

Deuxièmement, les financements se déroulent en deux temps : un premier prêt est accordé pour l'acquisition du terrain et un second pour l'accompagnement de la construction. Ce deuxième crédit n'intervient que lorsque nous avons vendu suffisamment de logements. Après seulement débutent les travaux.

Enfin, les financements ne sont accordés qu'en contrepartie de garanties importantes : caution personnelle ; exigence d'un apport propre de l'ordre de 10 % du prix de revient d'un programme ; pourcentage de pré-commercialisation. En effet, nous ne pouvons construire qu'à partir du moment où 75 % des logements du bâtiment à construire ont été vendus.

L'analyse du banquier s'établit en fonction du risque d'une opération et de la rentabilité de celle-ci, ce qui a pour conséquence majeure d'influer sur la taille du projet et la compétence de celui qui le réalise. En d'autres termes, plus le projet est petit, moins le professionnalisme du maître d'ouvrage est reconnu, et plus le risque est élevé. C'est typiquement le cas lorsque le maître d'ouvrage est un particulier. Dans ce cas, la banque élève ses exigences financières.

C'est pourquoi, à notre sens, la filière courte doit résoudre le problème du financement si elle souhaite se développer.

David MIET : Prenons par exemple le cas d'un ménage déjà propriétaire de sa maison : celui-ci veut profiter de la loi Scellier en opérant un investissement locatif sur son terrain, et entreprend une opération de construction pour un tiers. Il agit donc comme un apprenti promoteur. Or, les

documents que vous nous avez présentés montrent qu'il est difficile de réaliser de la promotion immobilière à des petites échelles.

Damien TRUCHARD : C'est pourquoi je disais que la filière courte doit résoudre ce problème.

David MIET : Oui, si nous comptons sur la capacité des particuliers à être des constructeurs et des promoteurs immobiliers. Dans le cas où ceux-ci achètent un terrain et souscrivent un crédit à long terme pour faire bâtir pour eux, le raisonnement est différent. Ils recourent à la filière courte, dont le coût est moins élevé que celui de la promotion. Je veux dire par là que, si les règlements de la division parcellaire destinée à la construction évoluent, il y a de grandes chances pour que les premiers bénéficiaires soient les particuliers qui bâtissent pour eux.

Il convient donc de distinguer plusieurs catégories : premièrement, les ménages maîtres d'ouvrage qui font bâtir pour eux, et qui bénéficieront de la division parcellaire ; deuxièmement, ceux qui achètent leur terrain et font appel à un constructeur ou à un architecte ; troisièmement, les autres acteurs de la promotion. Ces derniers se demandent si l'assouplissement du règlement leur permettra de jouer leur rôle de producteur de logements en dehors du processus par lequel les personnes autoproduisent ce dont elles ont besoin. Ce n'est pas évident, car il faut atteindre un certain nombre de lots pour que la construction devienne intéressante.

Un intervenant : Les particuliers cherchent rarement à faire un « coup immobilier » en faisant bâtir pour un locataire étranger sur leur terrain. La division parcellaire répond le plus souvent au besoin d'accueillir des proches, par exemple un enfant ou un ascendant.

Gilles ROUCHER, Président d'Odigos : Je souhaitais revenir sur deux points. D'une part, le métier de la promotion immobilière n'est pas réglementé. N'importe quel individu peut se déclarer promoteur, ce qui a entraîné nombre de malfaçons et de sinistres par les années passées. C'est pourquoi les banquiers ont joué le rôle de régulateurs. Afin de ne pas prendre de risques, ils ont imposé des règles financières aux promoteurs, qui sont très lourdes pour les particuliers. Que cela soit jugé positif ou négatif, il n'en demeure donc pas moins que les banques imposent des limites à la promotion immobilière.

D'autre part, en tant qu'opérateurs marchands, les promoteurs recherchent un résultat financier. Pour ce faire, ils poussent au maximum la capacité de construction d'un terrain. Cette logique peut entrer en contradiction avec les motivations des particuliers, qui souhaitent vendre un bout de leur terrain sans subir trop de nuisances.

Bien souvent, en tant que promoteurs, nous faisons appel à des constructeurs de maisons individuelles pour ce qui regarde la partie exécution technique. Nous devenons donc donneurs d'ordre pour ces derniers.

Pour ceux qui ne connaissent pas le métier, je souligne que les promoteurs réalisent de la masse sur peu de volume, tandis que les constructeurs de maisons individuelles sont contraints d'intervenir sur plusieurs chantiers disséminés. En d'autres termes, les promoteurs s'attachent au nombre, tandis que les constructeurs se préoccupent de l'unité. Une approche combinée est donc pertinente. En effet, elle permet aux constructeurs de « faire du nombre » et, pour ce qui nous concerne, de nous affranchir d'un certain nombre d'obligations en maîtrisant la construction.

Cédric NEVIANS, architecte de l'agence BENC, Nord-Pas-de-Calais : Les particuliers qui font bâtir pour eux ne sont pas obligés d'appliquer les lois dites d'accessibilité, à la différence de ceux qui font construire pour un tiers.

David MIET : En effet.

Un intervenant : La filière courte est le plus petit chemin pour récupérer de la valeur ajoutée, gain auquel s'additionne éventuellement la joie de faire construire pour un proche.

Un intervenant : En outre, construire des logements supplémentaires en divisant les parcellaires revient à construire une ville sur la ville, ce qui permet de profiter des services urbains déjà existants.

David MIET : J'en reviens à la distinction entre construire pour répondre à ses besoins et produire pour obtenir une rentabilité.

De nombreux maires préfèrent que les habitants soient à l'origine des projets immobiliers. Lorsqu'il s'agit de promoteurs, ils redoutent la construction d'un immeuble. Afin d'apaiser les inquiétudes des élus, il est possible de déterminer des seuils, par exemple interdire de construire plus d'un logement supplémentaire par parcelle. Cette mesure empêche l'intervention des promoteurs.

La difficulté réside dans les cas intermédiaires, c'est-à-dire lorsque les particuliers font bâtir sur leur terrain pour accueillir un membre de leur famille. Dans ce cas, les banquiers les considèrent comme des promoteurs, et non plus des particuliers, et leur imposent des contraintes plus importantes.

Il existe donc trois scénarios : bâtir pour soi, bâtir pour un proche en profitant de la loi Scellier – et être considéré comme un promoteur par les banques - bâtir en tant que promoteur professionnel.

Une intervenante : Je crains que la division parcellaire ne pose des problèmes techniques, tels que le sous-dimensionnement des réseaux d'assainissement ou des voies de communication.

David MIET : En général, les réseaux actuels sont surdimensionnés. Si 10 à 20 % de logements sont ajoutés dans un quartier, il faut donc simplement prendre en compte le coût de l'entretien des réseaux. Si la proportion de maisons supplémentaires est supérieure, il devient alors nécessaire d'envisager des frais de changement de canalisation, ou de voirie.

Un intervenant : Il faut également prendre en compte le problème du stationnement des véhicules.

David MIET : La question du stationnement est en effet une question d'équipement politiquement sensible. La réglementation impose deux places de parking par parcelle. Il est possible de « ruser » en utilisant des facteurs psychologiques afin d'être certain qu'elles soient occupées. Par exemple, attribuer des places non closes en dehors des parcelles, en comptant sur l'instinct de propriétaire des résidents pour y stationner leur véhicule, de peur que quelqu'un d'autre ne s'y gare.

Eric HAMELIN, sociologue : J'ai travaillé sur la problématique des relations entre les réseaux et Bimby. Je pense qu'il est peu pertinent d'envisager le projet Bimby en tant que facteur d'augmentation du trafic automobile. Selon moi, il faut le replacer dans un contexte métropolitain, c'est-à-dire à une grande échelle. Il est en effet évident que les démarches Bimby ne pourront se développer que dans les espaces où un SCOT les autorisera.

J'ajoute que Bimby devrait offrir la possibilité d'installer des commerces ou des bureaux dans les espaces périurbains qui en sont dépourvus, ce qui permettrait en outre de limiter l'augmentation de l'utilisation des véhicules.

David MIET : Vous m'assurez une excellente transition avec la prochaine intervention, qui va porter sur la grande échelle. Thierry VILMIN va en effet évoquer la répartition spatiale des différentes filières qui peuvent produire du logement.

Conférence de **Thierry VILMIN**, *Economiste, Cabinet Logiville*

Thierry VILMIN : Trois filières de la maison individuelle ont été identifiées :

> Première couronne autour de la ville : les promoteurs de maisons individuelles groupées vendues en BEFA ont davantage de chances d'obtenir les parcelles que les lotisseurs, car ils optimisent mieux la charge foncière.

> Deuxième couronne : les lotisseurs l'emportent sur les promoteurs, car ces derniers sont peu enclins à prendre le risque de construire des maisons semblables sur des terrains éloignés de la ville. La plupart du temps, les acquéreurs de lots bâtiront des habitations en contrats de maison individuelle.

> Périurbain lointain : la construction est en diffus le long des voies existantes et sur des parcelles d'origine rurale.

Les études foncières montrent que le prix de revient du logement individuel le plus faible correspond au contrat de maison individuel en diffus. Contrairement à une idée reçue, les économies d'échelle n'existent pas. Les opérations les plus importantes n'entraînent pas la baisse du prix de la construction au m^2.

Les trois filières génèrent un parcellaire qui conditionne la possibilité de réaliser du Bimby. Le diffus présente à cet égard le maximum de possibilités, car la superficie des parcelles est plus élevée.

Des cartes montrant l'évolution d'un territoire de l'Essonne entre 1976 et 1999 sont projetées.

Vous pouvez constater que les promoteurs ont évincé progressivement les lotisseurs. Pratiquement tout le territoire est devenu un marché de promoteurs.

Un tableau présentant le croisement du parcellaire et des trois marchés (promoteurs, lotisseurs, particuliers) est projeté. Il permet de se rendre compte des associations parcellaire/marché qui présentent le plus de gisements potentiels en Bimby.

Les plus importants gisements de Bimby se situent en diffus ordinaire et pour le marché de promoteurs. La propension au Bimby la plus faible se localise dans les lotissements, pour le marché des particuliers. En effet, la pression foncière est moins grande dans ces territoires un peu plus excentrés.

Jean-François PELLISSIER, conseiller régional d'Ile-de-France : Je ne suis pas un expert en immobilier, ni un expert en urbanisme. La démarche Bimby m'intéresse en tant qu'élu et qu'habitant.

La filière courte est moins chère, plus rapide, et permet de résoudre un problème métropolitain. Selon les études réalisées par l'Institut d'Urbanisme d'Ile-de-France, la population vieillit, particulièrement dans la zone pavillonnaire de la petite couronne. L'un des objectifs du document de planification en cours d'élaboration par les collectivités territoriales franciliennes est la production de logements. Il me semble que Bimby pourrait constituer une réponse à la pénurie de logements en Ile-de-France.

Je me demande par ailleurs si les outils des agences foncières pourraient être utilisés par les intercommunalités afin d'accompagner la production de logements sociaux en diffus. De ce point de vue, Bimby apporterait non seulement une plus-value patrimoniale, mais également qualitative.

David MIET : L'association Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), bailleur social d'Ile-de-France, s'est spécialisée dans le logement social en diffus. Elle dispose d'un réseau de bénévoles qui repèrent les parcelles pouvant être achetées et sur lesquelles il est possible de construire des

logements supplémentaires, financés grâce à des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Elle use donc d'une démarche assez similaire à celle de Bimby.

SNL peut également s'adresser à des propriétaires altruistes qui acceptent la construction d'un bâtiment sur leur parcelle afin d'y loger une famille pendant vingt ans. Les logements sont ensuite rétrocédés aux propriétaires.

Un intervenant : J'ai entendu une idée intéressante lors d'un colloque organisé à l'école d'architecture de Marne-la-Vallée : une personne, par exemple retraitée, fait construire pour elle-même une maison sur sa parcelle, et loue sa première résidence en tant que logement social.

Ronan MARJOLET, chargé de mission, Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE) : J'attire votre attention sur le fait que Bimby est une filière courte, ce qui n'est pas nécessairement synonyme de rapide. Il ne faut pas oublier que tout dépend de la rétention foncière. Les propriétaires espèrent tirer le prix le plus élevé possible de la vente d'une partie de leur terrain. Bimby ne résout en rien le problème de la production rapide de logements. Il offre simplement une réponse pour ce qui concerne la production de logements de particulier à particulier. Par ailleurs, Bimby n'est intéressant que dans les espaces en renouvellement urbain concurrentiel, car il faut que les terrains aient une valeur suffisamment importante pour que les transactions entre particuliers apparaissent attractives. Je doute qu'il se développe au fin fond de la Creuse.

David MIET : C'est ce que nous décrivrions sans doute dans les semaines et les mois à venir. Merci à tous.

Ateliers thématiques

« Le règlement du PLU dans une perspective Bimby »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Le règlement du PLU dans une perspective Bimby (partie 2) : Parcellaires et paysages, quelles possibilités ? (articles 1 à 4 et 11 à 13)

Animateurs :
Sophie DUPLESSY & Fabrice OTERO, *Chargés d'études, CETE Normandie Centre*

Intervenants :
Julien DELILE, *Chargés d'études, PNR Haute Vallée de Chevreuse*
Jérôme LOVADINA, *Urbaniste paysagiste*

Résumé :

Vers une nouvelle approche de la planification

C'est aujourd'hui le bon moment pour mettre en œuvre BIMBY, car un nombre de POS et de PLU sont en cours d'écriture. Alors que les besoins sont importants en matière de logements, le moment est opportun pour se poser la question de l'intensification. En outre, la préoccupation de la consommation de l'espace se renforce. Or BIMBY, c'est zéro étalement urbain.

Le PLU est-il le bon outil pour cela, alors que depuis bien longtemps, dans l'écriture des POS ou des PLU, les acteurs abordent le PLU comme un bon outil pour protéger les espaces ou pour envisager l'urbanisation nouvelle ? Il convient de se demander si le PLU peut être également un bon outil pour définir des règles sur des tissus urbains déjà constitués.

Du projet à la règle

Une précaution juridique est nécessaire : écrire une règle n'est pas un objectif en soi. En effet, la règle est au service d'un projet, qui se construit au sein d'une démarche habituelle. On ne commence pas par écrire la règle. L'important est de légitimer la règle, qui doit faire force de loi.

Combiner analyse, expertises et retours d'expérience

La démarche repose sur quatre questions-clés :

- Comment le PLU permet-il d'opter pour une densification douce, diffuse et acceptable des tissus pavillonnaires existants ?
- Comment le PLU permet-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ?
- Comment le PLU permet-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues ?
- Comment le PLU permet-il de choisir des vitesses de densification différenciées selon les quartiers ?

Des éléments de méthodes et de réflexion (guide)

Le guide pratique vise à répondre aux questions suivantes :

- Comment, avec un PLU en vigueur, mettre en œuvre BIMBY, c'est-à-dire comment contourner la règle écrite pour autoriser la densification ?
- Qu'écrire comme règle dans mon PLU pour permettre l'intensification ?

Formes urbaines : comment ? combien ?

Comment remobiliser les articles 1, 2, 3 et 4 pour gérer au mieux la question de forme parcellaire et susciter des divisions en parcelles plus petites ?

Articles 1 et 2

Ces articles concernent l'utilisation des sols soumis à conditions spéciales ou interdits.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions qu'elles n'excèdent pas un bâtiment à usage d'habitation par parcelle. La seule façon de contourner cette règle sera d'agrandir la construction existante puis de la diviser. Ce contournement peut néanmoins poser un certain nombre de problèmes en termes de stationnement sur voirie ou de participation au réseau.

Pour l'écriture des règles nouvelles, trois solutions sont proposées :

- Ne pas réglementer cette question du nombre de bâtiments par parcelle (rapide) ;
- Conditionner la possibilité de diviser pour créer un deuxième logement à un maximum parcellaire (modérée) ;
- Donner plus de conditions au découpage parcellaire (éviter les drapeaux, obliger à ce qu'on envisage le percement d'îlots, obliger à ce qu'on garantisse *a minima* l'utilisation rationnelle des terrains afin que cette division n'empêche pas des divisions ultérieures pour permettre intensification future (lente).

Article 3

L'article 3 réglemente la largeur des accès et des voies de desserte de la parcelle, notamment pour des conditions de sécurité (Incendie). Ces conditions, souvent, ne sont pas nécessaires. Il est donc proposé de mutualiser les accès à l'aide d'une servitude de passage, suite à un accord entre voisins. Cela évite une multiplication des parcelles en drapeau et des portails sur les fronts de rue.

Pour l'écriture des règles nouvelles, trois solutions sont proposées :

- Appréhender plus largement le quartier à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour étudier comment opérer des percements d'îlots et surtout ne pas créer des accès qui soient des impasses (rapide) ;
- Dans tous les cas de divisions, obliger une mutualisation des accès (modérée) ;
- Ne pas imposer une largeur sur les accès à la parcelle pour autoriser les divisions (douce).

Imposer une mutualisation des accès en cas de division peut s'avérer très difficile.

Article 4

L'article 4 définit les conditions de raccordement au réseau. Il peut également avoir des incidences sur la façon de découper le parcellaire, notamment du fait de l'installation de l'assainissement autonome. *Quid* de la filière compacte ? Comment asseoir sa crédibilité auprès des syndicats d'assainissement ?

Pour l'écriture des règles nouvelles, deux positionnements sont proposés :

- Une fois identifiés les quartiers à densifier en priorité, réfléchir, à travers une OAP, pour créer un réseau collectif et obliger les particuliers à se raccorder à ce réseau (rapide).
- Permettre le partage du réseau *via* une mutualisation des systèmes d'assainissement lors du partage de la parcelle (modérée).

En intensifiant, il faut rendre la rentabilité du dispositif d'assainissement à construire plus efficace. Si le tissu est lâche, avec des constructions en assainissement autonome, lorsqu'on y ajoute de nouvelles constructions, il peut être rentable d'équiper la voirie d'un réseau collectif et de s'affranchir de la limite du minimum parcellaire. Des possibilités nouvelles sont offertes par la taxe d'aménagement, qui peut être différenciée dans certains secteurs. Il faut également comparer cela au coût d'une urbanisation nouvelle partant de rien. Sur l'assainissement autonome, le principal frein tient aux syndicats, notamment du fait de contraintes en termes d'exploitation.

Articles 11, 12, 13 : paysages et règles d'urbanisme

Sur l'article 11, l'important est de gérer au mieux l'intimité au niveau de la parcelle existante et de la parcelle créée, notamment à travers la gestion des clôtures en limite séparative qui peuvent à la fois garantir l'ensoleillement et l'intimité des parcelles. Il s'agit donc de travailler à la fois sur l'opacité de la clôture, sur son minimum et son maximum et sur les matériaux. Quelle que soit la vitesse, de densification, il faudra toujours traiter cette question de l'intimité et de la tranquillité des habitants, qui sont essentielles à la réussite du projet BIMBY.

L'article 12 concerne le stationnement. Nombre de POS et de PLU obligent à avoir un nombre de places de stationnement minimum sur une parcelle. L'une des solutions pour permettre la réalisation d'un projet lorsque celui-ci ne permet pas le nombre de places de stationnements requis est tout simplement de demander, moyennant finance, à son voisin s'il veut bien accorder la création d'une place de stationnement sur sa parcelle. Lors de la rédaction du PLU, on peut également essayer de mutualiser les places de stationnement sur plusieurs parcelles et de réguler le nombre de stationnement de façon adéquate par rapport aux logements édifiés, à la desserte de transports collectifs, etc.

L'article 13 gère les espaces verts. Lorsqu'un pourcentage d'espaces verts à créer est fixé par le PLU, si cet espace vert n'est pas défini comme étant en pleine terre, il est tout à fait possible de créer des toitures végétalisées, ce qui répond en outre à des normes de développement durable et de remboursement de permis.

Points de réflexions pour l'écriture des règlements

Taille des parcelles

Certains articles prennent en compte la surface (COS), d'autres sont liés au périmètre et à la géométrie de la parcelle. Un même règlement n'a pas les mêmes effets sur une petite parcelle et sur une grande parcelle. En général, les règlements ne sont pas satisfaisants pour les plus petites et les plus grandes parcelles. Il faut, pour contrer certains règlements, adapter le zonage ou jouer sur des règles graphiques.

Le maintien de la construction existante

Dans la plupart des tissus urbains, pour permettre un processus BIMBY, le règlement devra être très permissif. Il faut néanmoins veiller à ne pas changer la forme urbaine en travaillant sur l'article 11 et l'article 423-1-5-7 qui permet de repérer, dans le cadre d'un tissu ancien, des bâtiments intéressants, voire des rues où il faudra chercher à préserver le caractère et la forme urbaine.

Toujours prévoir un règlement à appliquer avant ou après division

Sur une petite parcelle, il peut arriver qu'un promoteur bâtisse deux constructions à usage d'habitation, comptant chacune trois appartements, alors que les élus s'attendaient à voir sortir de terre deux maisons. Cela peut avoir un impact en termes d'équilibre général du PLU sur un village de 250 habitants. Les détournements peuvent être assez ravageurs dans les secteurs où il existe une réelle pression foncière.

Le propos de la démarche BIMBY n'est pas de stopper totalement l'étalement urbain, mais de signaler aux acteurs du PLU qu'il existe cette possibilité, alors qu'on a l'habitude de cristalliser les tissus pavillonnaires et de « verrouiller » les situations pour assurer la stabillité et la tranquilité d'un quartier. BIMB signale qu'il existe un gisement à étudier dans le tissu existant, qui peut être maîtrisé. En consacrant les bons moyens à cette démarche au moment du projet et de la rédaction de la règle, avec un accompagnement en aval, la démarche peut fonctionner.

Le PLU peut servir à reconsidérer les tissus pavillionnaires comme des territoires de projets. Les règles découlant du projet communal doivent être écrites de façon combinée et justifiée pour apporter maîtrise et sécurité juridique.

Les fiches techniques BIMBY portent sur les scénarios suivants :

- Accepter, maîtriser ou refuser une gestion des parcelles en drapeau ;
- Réunir la gestion du foncier public et du foncier privé :
- Faire évolution les documents d'urbanisme ;
- Gérer un cœur d'ilôt en créant une voie publique, en prolongeant une impasse privée à ouvrir à la circulation, etc. ;
- Créer de petites parcelles pour accueillir les primo-accédants ;
- Créer une servitude de cour commune pour une implantation négociée avec le voisin ;
- Gérer la question de la maison porche ;
- Créer un équipement public qui génère de la densification ;
- Réorganiser et densifier un quartier ;
- Associer les voisins dans une démarche de densification.

Retranscription :

Fabrice OTERO : Nous vous proposons une réflexion par rapport aux POS et PLU sur la thématique du parcellaire et des paysages. Nous vous présenterons dans un premier temps un certain nombre de questions qui nous ont animés dans la réflexion et dans la relecture des règles existantes dans les POS à l'œuvre et dans l'écriture des nouveaux PLU. Les PLU sont en effet de bons outils pour travailler sur la question de la mise en œuvre de BIMBY.

Nous avons tenté de construire un guide à travers le recueil d'éléments de méthodes et de réflexions pour la mise en œuvre de nouvelles règles d'urbanisme. Ce recueil prend la forme de fiches par article de règlement de PLU. Nous vous les présenterons, avec leurs clés de lecture, car elles sont riches et denses.

Vers une nouvelle approche de la planification

C'est aujourd'hui le bon moment pour mettre en œuvre BIMBY, car un nombre de POS et de PLU sont en cours d'écriture. Nous connaissons de plus les besoins importants à satisfaire en matière de logements : le moment est opportun pour se poser la question de l'intensification. En outre, la préoccupation de la consommation de l'espace se renforce. Or BIMBY, c'est zéro étalement urbain. Le PLU est-il le bon outil pour cela ? La question mérité d'être posée, car, depuis bien longtemps, dans l'écriture des POS ou des PLU, les acteurs (élus, services de l'Etat, bureaux d'études) abordent le PLU comme un bon outil pour protéger les espaces ou pour envisager l'urbanisation nouvelle. Nous

souhaitons nous demander si le PLU peut être également un bon outil pour définir des règles sur des tissus urbains déjà constitués.

Du projet à la règle

Une précaution juridique est nécessaire : écrire une règle n'est pas un objectif en soi. En effet, la règle est au service d'un projet, qui se construit au sein d'une démarche habituelle (diagnostic, établissement d'un certain nombre de scénarios, faisabilité, pistes de projets, retour sur le scénario, retour sur les règles, etc.). On ne commence pas par écrire la règle.

L'important est de légitimer la règle, qui doit faire force de loi. Une règle qui n'est pas légitimée est fragile d'un point de vue juridique.

Combiner analyse, expertises et retours d'expérience

Quatre questions-clés nous ont guidés dans nos démarches.

- ***Comment le PLU permet-il d'opter pour une densification douce, diffuse et acceptable des tissus pavillonnaires existants ?***

  BIMBY est une démarche positive, mais qui doit être maîtrisée. Il n'est pas possible d'intensifier l'ensemble des tissus pavillonnaires existants. Il faut réguler cette démarche et maîtriser les formes urbaines et les vitesses de densification.

- ***Comment le PLU permet-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ?***

  Ce sujet a été largement présenté durant la plénière. Le PLU est un outil pour les habitants de demain, mais aussi pour les habitants d'aujourd'hui. La question de la concertation est importante. Des réponses doivent être apportées aux préoccupations des habitants.

- ***Comment le PLU permet-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues ?***

  Le PLU est fait pour écrire des règles sur les quartiers nouveaux, à construire. Mais n'est-il pas possible d'écrire des règles pour les tissus déjà constitués, à l'occasion de l'intensification pavillonnaire, pour réorganiser le rapport entre les constructions et la rue, réorganiser les fronts bâtis ? BIMBY pourrait être la bonne façon de changer l'image des quartiers pavillonnaires.

- ***Comment le PLU permet-il de choisir des vitesses de densification différenciées selon les quartiers ?***

  Il est important de voir que, dans certains quartiers, il faudra peut-être aller vite, dans d'autres moins vite car les réseaux ne sont pas adaptés ou car les conditions de transports en commun ne sont pas satisfaisantes.

Les clés de lecture des fiches

Sophie DUPLESSY : Ces fiches seront très prochainement disponibles sur le site Bimby.fr. Ces fiches sont d'abord destinées à poser des questions et proposer des pistes de solutions à la fois pour les élus, pour les candidats à la construction, pour les bureaux d'études, etc. Elles sont présentées sous forme de questionnement, avec un format assez ludique de quatre pages. Ces fiches exposent différentes informations, notamment juridiques (situations de vie, pistes de progrès). Il faut, pour en comprendre la portée, avoir quelques clés de lecture.

En page de garde, nous présentons toujours la vocation de l'article, l'objectif général inscrit dans la loi, et l'objectif souhaité dans le cadre d'une démarche BIMBY.

Dans la page intérieure gauche, nous présentons le cadre juridique qu'est la définition et le champ d'application de l'article, puis un exemple trouvé dans les POS et PLU actuels confronté à une situation de vie. Une flèche représente l'augmentation du droit à construire et des projets réalisés, du microprojet au projet collectif. Cette flèche permet de situer le curseur de la capacité de l'article à contribuer à la mise en œuvre de BIMBY.

Sur la page intérieure droite, nous proposons quelques possibilités offertes malgré tout avec les articles d'aujourd'hui *via* dialogue entre le maire et l'urbaniste, c'est-à-dire les contournements qui peuvent être aujourd'hui opérés. Sur un bandeau, nous présentons également une situation de vie, avec le point de vue des habitants, du maire, de l'urbaniste et du juriste.

En dernière page, nous formulons des propositions de rédactions de la règle dans le cadre d'une révision du PLU selon différentes vitesses de densification souhaitées par la collectivité (rapide, modérée et douce).

Formes urbaines : comment ? combien ?

Fabrice OTERO : Comment remobiliser les articles 1, 2, 3 et 4 pour gérer au mieux cette question de forme parcellaire et susciter des divisions avec des parcelles plus petites qu'aujourd'hui ?

Les articles 1 et 2 concernent les conditions d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales ou interdits. Nous pensons que l'article 2 pourrait permettre de maîtriser la taille du parcellaire découpé, ce qui n'est plus possible avec l'article 5, et de fixer un plafond.

L'article 3 permet de gérer toute la relation des accès à la voie publique et de maîtriser la modification des accès et la façon dont peuvent s'organiser les parcelles en drapeaux. Il s'agit également de maîtriser la façon dont peuvent s'assembler les nouvelles parcelles par rapport à la trame vierge.

L'article 4 définit les conditions de raccordement au réseau. Il peut également avoir des incidences sur la façon de découper le parcellaire, notamment du fait de l'installation de l'assainissement autonome. Il s'agit également d'un levier de maîtrise du parcellaire.

Articles 1 et 2

La règle stipule souvent que les constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions qu'elles n'excèdent pas un bâtiment à usage d'habitation par parcelle. Cela signifie qu'on ne peut pas construire plusieurs logements sur une même parcelle. Comment mettre malgré tout en œuvre BIMBY ? La seule façon de contourner cette règle sera d'agrandir la construction existante puis de la diviser. Il s'agit clairement d'un contournement de la règle. Néanmoins, lorsqu'on instruit factuellement une autorisation, on l'examine en fonction de l'objectif présenté – ici l'agrandissement d'un logement –. Si cet objectif est conforme à la règle, le service instructeur est obligé de donner une suite favorable à cette demande. Il est ensuite possible, pour le bénéficiaire du permis de construire, de diviser l'habitation, ce qui conduit à disposer de deux logements contigus sur la propriété : c'est une façon de rendre possible l'accueil de nouveaux logements dans le tissu pavillonnaire existant.

Philippe BODO, CAUE de l'Yonne : Ce détournement existe déjà, notamment dans les corps de fermes, et pose un certain nombre de problèmes, avec par exemple des voitures supplémentaires dans la rue ou des problèmes de participation au réseau.

Fabrice OTERO : Ces contournements proposés sont effectivement le reflet de l'existant. Ils ne sont pas maîtrisés. Tout l'intérêt de la réécriture de la règle dans l'esprit BIMBY est de maîtriser les démarches (vitesse d'intensification, effets induits, etc.).

Thierry BOUCHEZ, directeur de l'Urbanisme, Communauté d'agglomération Marne et Chantereine : On utilise effectivement ce contournement. Néanmoins, sur la notion d'extension, la jurisprudence est très prudente.

Jérôme LOVADINA : Surtout que l'extension est limitée en termes de surfaces de plancher.

Fabrice OTERO : Il peut s'agir de construire un studio ou un T1.

Thierry BOUCHEZ : Il faut également tenir compte de la notion de différents bâtiments. Certains juges ont considéré que dès lors que vous ajoutez une extension à un bâtiment existant, celle-ci peut être considérée comme un deuxième bâtiment. Cette démarche est risquée, notamment en cas de recours.

Christine TARD, agence d'urbanisme AUDAS : Je ne suis pas sûre que réglementer le nombre de constructions ou de logements soit réglementaire. C'est plus de la forme urbaine et des règles de gabarit qu'il faut partir que du nombre de bâtiments sur une parcelle.

Sophie DUPLESSY : Un certain nombre de POS actuels mentionnent un nombre de bâtiments sur une parcelle. Ces POS n'ayant pas été attaqués dans les délais sont applicables.

Thierry BOUCHEZ : Le problème tient-il au nombre de bâtiments ou de logements ?

Sophie DUPLESSY : Il s'agit du nombre de bâtiments à usage d'habitation.

Thierry BOUCHEZ : Un bâtiment peut donc comprendre plusieurs logements. Un règlement ne peut donc pas interdire plusieurs logements.

Sophie DUPLESSY : Certains POS, dans les Yvelines notamment, mentionnaient un nombre de logements par parcelle. C'est illégal mais ces POS sont applicables car ils n'ont pas été attaqués dans les délais impartis.

Thierry BOUCHEZ : Un règlement d'urbanisme ne peut pas réglementer le nombre de logements sur une parcelle !

Fabrice OTERO : Pour l'écriture des règles nouvelles concernant ces articles 1 et 2, nous proposons trois façons de régler la question.

La première est rapide : il s'agit de ne pas réglementer cette question du nombre de bâtiment par parcelle.

La deuxième solution, à vitesse modérée, est de conditionner la possibilité de diviser pour créer un deuxième logement à un maximum parcellaire.

La troisième solution, plus lente, consiste à donner plus de conditions au découpage parcellaire : éviter les drapeaux, obliger à ce qu'on envisage le percement d'îlots, obliger à ce qu'on garantisse *a minima* l'utilisation rationnelle des terrains afin que cette division n'empêche pas des divisions ultérieures pour permettre intensification future.

Il est assez audacieux de placer un plafond sur le seuil minimum parcellaire. Cela n'existe pas dans les PLU et POS aujourd'hui.

Article 3

Sophie DUPLESSY : L'article 3 réglemente la largeur des accès et des voies de desserte de la parcelle. Bien souvent, une largeur est demandée pour pouvoir accéder à la parcelle pour des conditions de sécurité, notamment Incendie. L'on sait très bien, cependant, que les pompiers ne placeront pas leur camion au fond de la parcelle. Ces conditions, souvent, ne sont pas nécessaires. Nous proposons de mutualiser les accès à l'aide d'une servitude de passage, suite à un accord entre voisins. Cela évite une multiplication des parcelles en drapeau et des portails sur les fronts de rue.

Nous proposons donc une nouvelle rédaction de l'article 3. Il s'agit d'appréhender plus largement le quartier à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour étudier comment opérer des percements d'îlots et surtout ne pas créer des accès qui soient des impasses. De façon plus modérée, dans tous les cas de divisions, il pourrait être envisagé d'obliger une mutualisation des accès. D'une façon plus douce, nous pourrions ne pas imposer une largeur sur les accès à la parcelle pour autoriser les divisions.

Imposer une mutualisation des accès en cas de division ne vous paraît-il pas trop fort ?

Christophe SERAUDIE, architecte urbaniste : Nous avons tenté de rédiger un tel article pour un PLU. Le juriste de l'agence d'urbanisme de la région nous a indiqué que cela n'était pas possible. Il existe en effet une règle du libre accès à sa parcelle. Il n'est pas envisageable d'imposer *a posteriori* à quelqu'un qui a déjà construit et créer son accès de partager cet accès. Je ne vois pas comment on pourra imposer la servitude de passage sur le droit privé.

Jérôme LOVADINA : Si un propriétaire divise son terrain pour en revendre une partie, il peut envisager une mutualisation des accès. Dans la pratique, néanmoins, cela me paraît difficile. Cela impacte en outre fortement la forme urbaine, avec un urbanisme en drapeau qui n'est pas toujours agréable.

Julien DELILLE : Une servitude de passage se monnaye. S'il faut réaliser une voirie, le bénéfice peut être réciproque. Il est donc possible de favoriser les servitudes de passage en imposant certains types de voirie.

Christophe SERAUDIE : J'ai connu le cas d'un lotissement privé d'une vingtaine de lots avec une voie d'accès latérale qui a refusé la proposition de la commune de reprendre la voie, de l'entretenir et de l'élargir pour agrandir le lotissement.

Jérôme LOVADINA : La commune peut-elle inscrire un emplacement réservé pour débloquer ce type de situation ?

Sophie DUPLESSY : Le souci est que la commune devra payer ce foncier. Ainsi, si elle doit multiplier ce type d'emplacement pour pouvoir assurer l'utilisation de l'espace en deuxième rideau, cela risque de grever fortement les finances communales à terme.

Jérôme LOVADINA : Aujourd'hui, grâce à BIMBY, la commune récupère une manne financière sans investissement lourd. L'emplacement réservé est un investissement léger par rapport à l'assainissement, l'eau potable, etc.

Fabrice OTERO : Cela ne me semble pas envisageable sur une opération ponctuelle. En revanche, s'il existe une réelle démarche de fond de la collectivité sur l'intensification, le développement d'un urbanisme de deuxième rideau, etc., et si tout cela est justifié, cela me semble envisageable sur le plan juridique car fondé en termes de démonstration technique et d'aménagement. Cela peut également s'inscrire dans la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement.

Jérôme BRAULT, Directeur général des services, Commune du Perray-en-Yvelines : Cette proposition est intéressante, mais elle suppose que la commune ait très en amont défini un projet de deuxième rideau.

Fabrice OTERO : Pour être efficace en termes de mise en œuvre BIMBY, il faut s'en donner les moyens pour maîtriser les événements. Permettre l'intensification est assez facile : il suffit d'ouvrir le robinet alors qu'il existe une forte pression foncière. La difficulté est la maîtrise des évènements, en termes de vitesse et d'impact sur le tissu existant. Dès lors que la commune a une préoccupation de maîtrise, il faut proposer des moyens en termes d'ingénierie amont et d'accompagnement une fois le PLU approuvé.

Un intervenant : Je ne comprends pas comment l'on peut imposer au propriétaire un élément qui relève du droit civil compte tenu du principe de séparation.

Fabrice OTERO : La commune peut avoir une démarche proactive si elle constate qu'un certain nombre de propriétaires ont décidé de construire en deuxième rideau et décider de réunir l'ensemble des habitants du quartier pour susciter une démarche organisée collectivement.

Jérôme LOVADINA : Dans la pratique, il faut identifier un groupement de voisins ayant un projet sur la commune et les accompagner pour traduire les discussions dans le règlement.

Retour d'expérience en matière de mutualisation des accès (Saint-Hubert, Les Essarts-le Roi)

Julien DELILLE : Je vous propose un exemple de tissu constitué au fil de l'eau qui présentait un très fort potentiel de division. Il s'agissait de mutualiser les accès de façon cohérente.

Un premier levier était la suppression des surfaces minimales à l'article 5 du PLU. Nous avons travaillé sur une combinaison entre une orientation d'aménagement et sur les articles 3 et 4 concernant les questions de voiries. Le principe était de demander, dans l'orientation d'aménagement, la reprise des orientations générales de la trame parcellaire lors de la création d'une nouvelle voie et, éventuellement, de fixer la position de la voie arrière, sans fixer le point d'entrée de la voie. Nous fixons également un profil de voie à respecter et nous demandons que, lors de petites opérations de lotissements, des voiries soient toujours laissées en attente. Il n'est pas certain qu'elles seront utilisées.

L'idée est de travailler sur divers artifices pour ne pas imposer la mutualisation mais la rendre plus attractive. Ainsi, dans le cadre d'un tissu diffus, si l'on demande des voiries de 4 à 5 mètres, on retire beaucoup de foncier et on rend plus intéressant l'idée d'utiliser une voirie déjà existante.

Nous ne pouvons pas non plus être complètement tributaires d'un accès sur une parcelle voisine. Il faut trouver un juste équilibre entre ces deux dimensions pour travailler ces mutualisations. Cela pose la question des outils opérationnels pour l'aménagement.

Cette disposition est intéressante dans un parcellaire très quadrillé.

Jérôme BRAULT : Comment passer le cap en cas de multimaillage sans voie secondaire ?

Julien DELILLE : Il ne faut pas attendre de cette voirie secondaire qu'elle devienne une voirie de transit à l'intérieur de la commune. Rien ne dit que cette voie sera utilisée. Au pire, nous aurons deux drapeaux de chaque côté en conservant une chance de reconnexion.

Une intervenante : Il faut que la commune place ici un emplacement réservé.

Fabrice OTERO : L'initiative privée ne peut effectivement pas tout. Il faut que la commune assume ses orientations.

Julien DELILLE : Nous avons eu ce débat avec la commune, qui n'était pas opposée au fait de mettre en place des emplacements réservés à certains endroits mais considérait qu'elle n'était pas là sur des secteurs stratégiques. Il s'agissait de construire seulement une dizaine de logements.

Il peut également arriver qu'un quartier soit trop jeune pour évoluer.

Fabrice OTERO : Les évolutions peuvent émerger de la concertation.

Julien DELILLE : Avec ce type de processus, une proposition sur dix est finalisée.

Fabrice OTERO : BIMBY ne vise pas l'ouverture sur l'ensemble des parcelles. Densifier un pourcent du tissu pavillonnaire suffirait.

Article 4

Sophie DUPLESSY : L'assainissement peut être un frein à la réalisation du projet. *Quid* de la filière compacte et comment asseoir sa crédibilité auprès des syndicats d'assainissements ?

Nous proposons, dans la rédaction de nouveaux PLU, deux positionnements.

Une fois identifiés les quartiers à densifier en priorité, il faut réfléchir, à travers une OAP, pour créer un réseau collectif et obliger les particuliers à se raccorder à ce réseau.

D'une façon plus modérée, il peut être envisagé de permettre le partage du réseau *via* une mutualisation des systèmes d'assainissement lors du partage de la parcelle.

Fabrice OTERO : L'idée est qu'en intensifiant, il faut rendre la rentabilité du dispositif d'assainissement à construire plus efficace. Si le tissu est lâche, avec des constructions en assainissement autonome, lorsqu'on y ajoute de nouvelles constructions, il peut être rentable d'équiper la voirie d'un réseau collectif et de s'affranchir de la limite du minimum parcellaire.

Christophe SERAUDIE : Sur un tissu existant, cela est compliqué.

Fabrice OTERO : Des possibilités nouvelles sont offertes par la taxe d'aménagement, qui peut être différenciée dans certains secteurs. Il faut également comparer cela au coût d'une urbanisation nouvelle partant de rien.

Sur l'assainissement autonome, le principal frein tient aux syndicats. On demande toujours des installations traditionnelles qui consomment beaucoup d'espaces. L'idée est de signaler que d'autres systèmes labellisés peuvent être utilisés. Néanmoins, les syndicats sont frileux à les mettre en œuvre, notamment du fait de contraintes en termes d'exploitation. Il s'agit d'un levier important pour rendre possible l'utilisation de parcelles plus petites.

Articles 11, 12, 13 : paysages et règles d'urbanisme

Ce qui préoccupe en particulier les habitants dans une intensification pavillonnaire est la question de l'intimité et de la sérénité vis-à-vis de son voisinage. Il nous paraissait intéressant de travailler sur ces articles, en particulier le 11 et le 13.

L'autre sujet important est la question du stationnement. L'effet souvent pervers des règles de stationnement conduit à consommer de l'espace ou à demander de grandes parcelles pour stocker des voitures (deux places de stationnement par logement en dehors des espaces publics par exemple), ce qui peut compromettre l'utilisation des parcelles. Pourquoi ne pas mutualiser les espaces de stationnement ? Pourquoi ne pas adapter l'exigence à la réalité des besoins, en tenant compte par exemple de l'offre en transports collectifs ?

Sophie DUPLESSY : Sur l'article 11, l'important est de gérer au mieux l'intimité au niveau de la parcelle existante et de la parcelle créée, notamment à travers la gestion des clôtures en limite séparative qui

peuvent à la fois garantir l'ensoleillement et l'intimité des parcelles. Il s'agit donc de travailler à la fois sur l'opacité de la clôture, sur son minimum et son maximum et sur les matériaux. Quelle que soit la vitesse, de densification, il faudra toujours traiter cette question de l'intimité et de la tranquillité des habitants, qui sont essentielles à la réussite du projet BIMBY.

Fabrice OTERO : Beaucoup de POS et de PLU limitent aujourd'hui les clôtures en hauteur. Une clôture de 1,20 mètre de hauteur ne garantit pas l'intimité. Comment réguler cette question de hauteur, en tenant compte également de la topographie (terrains pentus) ?

Philippe BODO, CAUE de l'Yonne : Pour garantir l'intimité, il est possible de jouer également sur la configuration des bâtiments, notamment des espaces de stockage (garages, abris, etc.). C'est un travail au cas par cas, par parcelle.

Sophie DUPLESSY : Un travail assez fin doit en effet être mené.

Emmanuel ROGER, Directeur, Cabinet Emmanuel ROGER : Le Code civil fixe des règles par rapport aux vues sur la propriété voisine et par rapport à l'ombre portée. Cela peut-il être intégré à une règle d'urbanisme ?

Sophie DUPLESSY : Pour les constructions, il faut respecter une distance d'au moins 1,90 mètre en vue droite et d'au moins 60 centimètres en vue oblique.

Fabrice OTERO : Les réglementations sont distinctes. Il revient au propriétaire de tenir compte des deux réglementations. Le PLU peut venir compléter ou renforcer les préoccupations inscrites dans le Code civil.

Un intervenant : Préserver l'intimité est important, mais les espaces collectifs de rencontre doivent également être bien traités dans le cadre de la démarche BIMBY.

Fabrice OTERO : Ces espaces collectifs sont traités à l'occasion des orientations d'aménagement, qui peuvent permettre de générer des espaces partagés. Toutefois, dans la mesure où il est souvent question de micro-opérations, sans orientations fortes identifiées par la commune, cela est plus complexe.

Sophie DUPLESSY : L'article 13 gère les espaces verts. Lorsqu'un pourcentage d'espaces verts à créer est fixé par le PLU, si cet espace vert n'est pas défini comme étant en pleine terre, il est tout à fait possible de créer des toitures végétalisées, ce qui répond en outre à des normes de développement durable et de remboursement de permis.

Sur les vitesses de densification, nous proposons différents moyens de moduler la création d'espaces verts. Soit on ne distingue pas les espaces de pleine terre, soit on permet à chacun d'avoir sa petite parcelle de jardin en créant une surface minimum de pleine terre pour chacun.

L'article 12 concerne le stationnement. Nombre de POS et de PLU obligent à avoir un nombre de places de stationnement minimum sur une parcelle. L'une des solutions pour permettre la réalisation d'un projet lorsque celui-ci ne permet pas le nombre de places de stationnements requis est tout simplement de demander, moyennant finance, à son voisin s'il veut bien accorder la création d'une place de stationnement sur sa parcelle.

Lors de la rédaction du PLU, on peut également essayer de mutualiser les places de stationnement sur plusieurs parcelles et de réguler le nombre de stationnement de façon adéquate par rapport aux logements édifiés.

Katherine BROOMBERG, Gérante, Créa'Ter : Il est compliqué de raisonner seulement sur le stationnement, sans envisager la desserte de transports en commun, les circulations douces, etc. Dans certaines situations, l'on peut tout à fait imaginer diminuer de façon drastique les places de stationnement sur des quartiers centraux.

Sophie DUPLESSY : Effectivement, en cas de bonne desserte en transports collectifs, il doit être possible de règlementer de façon moindre le stationnement. Sur des quartiers plus périurbains, il faut au contraire envisager 2, 3, voire plus de places de stationnements par famille, voire permettre des stationnements à l'intérieur des bâtiments et non seulement sur l'extérieur des parcelles. Des astuces architecturales peuvent également être envisagées de façon à régler au mieux le problème du stationnement.

Fabrice OTERO : Lors de la création d'un drapeau, l'on peut considérer que la voie peut être comptabilisée en espace de stationnement et non ajoutée aux espaces. Tout cela doit être précisé.

Points de réflexions pour l'écriture des règlements

Taille des parcelles

Julien DELILLE : Certains articles prennent en compte la surface (COS), d'autres sont liés au périmètre et à la géométrie de la parcelle. Un même règlement n'a pas les mêmes effets sur une petite parcelle et sur une grande parcelle. En général, les règlements ne sont pas satisfaisants pour les plus petites et les plus grandes parcelles.

Ainsi, sur une commune dont le PLU est en cours d'élaboration, sur le parc d'une très grande demeure, le règlement se voulait très peu dense pour conserver le caractère paysager de ce parc. Nous l'avons testé pour déterminer ce qui était possible. Ce règlement n'était pas totalement mauvais. Il permettait l'implantation en limite séparative à condition d'être plus bas. Néanmoins, le COS était tellement faible qu'il était toujours plus intéressant de se séparer. Nous sommes parvenus à créer beaucoup plus de logements que ce qui était imaginé par les élus sur le secteur, soit six en plus de ceux qui existaient déjà.

Il existe deux pistes pour contrer un tel règlement : adapter le zonage ou jouer sur les règles graphiques en utilisant l'espace paysager protégé pour permettre plus de solutions sur les petites parcelles.

Le maintien de la construction existante

Dans la plupart des tissus urbains, pour permettre un processus BIMBY, le règlement devra être très permissif. Lorsqu'un promoteur aura l'intention de raser la maison existant sur une parcelle, ce règlement très permissif permettra de changer de forme urbaine et de bâtir de petits immeubles. Cela devient problématique par rapport à ce que nous souhaitons favoriser. Pour travailler sur ce maintien de la construction existante, nous pouvons travailler sur l'article 11 et l'article 423-1-5-7 qui

permet de repérer, dans le cadre d'un tissu ancien, des bâtiments intéressants, voire des rues où il faudra chercher à préserver le caractère et la forme urbaine.

Toujours prévoir un règlement à appliquer avant ou après division

Cette nécessité est réellement cauchemardesque lorsque l'on cherche à construire un règlement sur mesure pour des processus de divisions. Ainsi, sur une petite parcelle, il peut arriver qu'un promoteur bâtisse deux constructions à usage d'habitation, comptant chacune trois appartements, alors que les élus s'attendaient à voir sortir de terre deux maisons. Cela n'est pas forcément grave mais peut avoir un impact en termes d'équilibre général du PLU sur un village de 250 habitants.

En outre, si l'on sait assez bien geler les constructions dans un règlement, pour mener une démarche BIMBY il faut prévoir un règlement permissif. Les détournements peuvent alors être assez ravageurs dans les secteurs où il existe une réelle pression foncière.

Philippe LABOURE, Directeur du Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération d'Annecy : Le collectif peut être perçu comme contraire de l'autonomie.

Fabrice OTERO : Les contournements peuvent être ravageurs. Il faut maîtriser la règle pour permettre la densification tout en évitant les détournements.

Julien DELILLE : Les processus BIMBY peuvent être parallèles à des processus de petites promotions. Sur une commune qui souhaite plutôt de la maison individuelle, la petite promotion représente un détournement.

Katherine BROOMBERG : Je ne vois pas où cela est problématique. Ces petits immeubles ne sont pas du tout incohérents sur les aspects Ecologie, Densité, Optimisation. Il peut y avoir la place pour de petits collectifs dans les quartiers pavillonnaires, d'autant plus que cela peut répondre à des objectifs de mixité.

Julien DELILLE : Il s'agit d'être cohérent avec le projet de la commune et son équilibre au niveau du PAAD. Elle peut souhaiter favoriser plutôt un renforcement sous forme de maisons individuelles.

Katherine BROOMBERG : Dans le Sud, les besoins en logements sont si importants que les élus perçoivent l'argumentaire BIMBY de l'acupuncture et estiment qu'ils ne peuvent pas arrêter de s'ouvrir à l'urbanisation.

Julien DELILLE : BIMBY doit être considéré comme une filière en complément d'autres. Cette démarche permet d'éviter de multiplier les étalements mais n'empêche pas de mener des démarches de renouvellement collectif des grandes parcelles.

Fabrice OTERO : Le propos n'est pas de stopper totalement l'étalement. Il s'agit de signaler aux élus qu'il existe aussi cette possibilité, qu'il faut considérer comme un complément, alors qu'auparavant, on cristallisait les tissus pavillonnaires et on verrouillait la situation pour assurer la stabilité et la tranquillité du quartier. BIMBY signale qu'il existe un gisement à étudier dans le tissu existant, qui peut être maîtrisé, sans ouvrir le robinet en grand. En consacrant les bons moyens à cette démarche au moment du projet et de la rédaction de la règle, avec un accompagnement en aval, la démarche peut fonctionner.

Nous demandions, en ouverture de cet atelier, si le PLU pouvait servir à reconsidérer les tissus pavillonnaires comme des territoires de projets. Il est clair que la réponse est oui. Néanmoins, cette démarche doit être maîtrisée pour être durable et gérer la consommation d'espaces.

Les règles découlent du projet communal. Elles peuvent être écrites ou graphiques. Elles prennent en compte les différents scénarios de vie. Elles doivent être combinées entre elles au moment de leur définition. Elles doivent apporter maîtrise et sécurité juridique.

Les fiches seront livrées très prochainement sur le site Internet BIMBY.fr.

Nous avons imaginé un certain nombre de scénarios.

Sophie DUPLESSY : Nous avons combiné tous les moyens juridiques existants pour mettre en œuvre ces scénarios.

Fabrice OTERO : Il peut s'agir des conditions de financements, des orientations d'aménagement, des outils fonciers comme l'emplacement réservé ou le droit de préemption urbain, ou du matériel activable dans le cadre d'un PLU pour mettre en œuvre ces préoccupations :

- Accepter, maîtriser ou refuser une gestion des parcelles en drapeau ;
- Réunir la gestion du foncier public et du foncier privé ;
- Faire évoluer les documents d'urbanisme alors que ce qu'ouvrent les PLU est en général consommé en deux à trois ans ;
- Gérer un cœur d'îlot en créant une voie publique, en prolongeant une impasse privée à ouvrir à la circulation, etc. ;
- Créer de petites parcelles pour accueillir les primo-accédants ;
- Créer une servitude de cour commune pour une implantation négociée avec le voisin ;
- Gérer la question de la maison porche, solution à certain nombre de questions ;
- Créer un équipement public qui génère de la densification (ligne de bus, etc.) ;
- Réorganiser et densifier un quartier ;
- Associer les voisins dans une démarche de densification

Sophie DUPLESSY : Les fiches sont proposées à votre critique. Sur le site BIMBY, un espace Forum vous est ouvert afin que vous puissiez réagir.

Fabrice OTERO : Le projet de recherche BIMBY s'arrêtera en fin d'année mais tout ce qui aura été lancé continuera. Nous serons amenés à répondre à de nouvelles questions. Nous ne sommes pas sur de la règle figée et écrite mais sur de l'expérimentation. Nous comptons sur vous pour tester ces démarches.

Emmanuelle LOTT, Architecte urbaniste, correspondante territoriale, CAUE des Bouches-du-Rhône : Avez-vous déjà reçu des retours d'expérience de communes qui se seraient lancées dans des PLU intégrant la démarche BIMBY : quelle ingénierie, quel coût et quel accompagnement ces démarches représentent-elles ?

Joseph LE FOLL, maire du Tremblay-sur-Mauldre (78) : *Inaudible*

Jérôme LOVADINA : Le cabinet Cittanova étant en charge du PLU sur Tremblay-sur-Mauldre. Nous sommes partis sur des hypothèses de développement avec une certaine fourchette en termes de logements. BIMBY permettait de construire 300 logements ; nous n'avons souhaité que 200 logements. La commune peut sans aucun doute récupérer le coût lié à l'étude BIMBY.

Emmanuelle LOTT : La difficulté est de faire comprendre cela aux communes.

Fabrice OTERO : La dotation générale de décentralisation accordée par l'Etat aux collectivités couvre les coûts d'ingénierie de ces PLU environnementaux.

L'objectif de cette journée était d'échanger, de faire passer notre message et de vous permettre de vous approprier nos idées.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Une solution pour le maintien des personnes âgées à domicile »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Un solution pour le maintien des personnes âgées à domicile

Animateurs :

Astrid TANGUY et Isabelle FORDIN, *Chargés d'études, CETE Ile-de-France*

Intervenants :

Mohamed MALKI, *Consultant santé et autonomie, Institut Silverlife*

Jean-Pierre DEVARS, *Ancien chargé d'études en sciences humaines et sociales*

Résumé :

Les entretiens réalisés à l'occasion de projets de type Bimby ont montré que ces derniers pouvaient apporter des solutions aux personnes âgées qui souhaitent demeurer à domicile. Plusieurs scénarios ont ainsi été identifiés : accueillir un parent dans une nouvelle maison construite sur la parcelle, bâtir une nouvelle maison plus adaptée et revendre le reste du terrain, installer les enfants sur la parcelle, ou encore financer l'adaptation de la maison.

La population des personnes âgées en situation de dépendance est appelée à croître significativement dans les années à venir. Elle devrait atteindre 3 millions d'individus en 2060, contre 2 millions à ce jour. A ce jour ces personnes vivent essentiellement à domicile, seules ou en famille, et elles souhaitent fortement rester chez elles. Au point que le placement en établissement spécialisé constitue de fait un facteur nuisible à leur espérance de vie. L'attachement sentimental important que les personnes âgées ont avec leur domicile dépasse d'ailleurs le seul habitat : il comprend également des dimensions familiales et sociales. De ce point de vue, le maintien à domicile permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées, *a fortiori* lorsqu'un projet de type Bimby rapproche parents et enfants.

Cependant ce maintien à domicile des personnes âgées n'est pas toujours facile. Avec l'âge, les habitats deviennent souvent inadaptés. Or les retraités n'ont pas tous les moyens de procéder à des travaux d'aménagement. Vendre une partie de la parcelle peut alors constituer une source de financement intéressante.

La mission « Vivre chez soi » menée en 2010 a ainsi émis des préconisations pour favoriser le maintien à domicile, notamment la généralisation dans les PLH des études stratégiques de préfiguration à l'adaptation du parc de logement neuf ou existant, et la mise en place de diagnostics

autonomie de l'habitat et de son environnement immédiat. Dans ce cadre, un diagnostic de division parcellaire pourrait également être réalisé afin de favoriser les projets Bimby.

Par ailleurs, si les populations vieillissantes d'un même quartier sont maintenues à domicile, via d'adaptation de leur logement, cela permet de créer dans cette zone une offre viable de services adaptés.

A ce jour, les pouvoirs publics consacrent 25 milliards d'euros à la politique de maintien à domicile et de prévention de la perte d'autonomie, auxquels s'ajoutent 7 milliards d'euros apportés directement par les familles. Pour autant ces sommes apparaissent encore insuffisantes. Il faut à cet égard souligner que le maintien à domicile constitue une économie par rapport au placement dans un établissement spécialisé (1 700 euros par mois en moyenne contre 2 200).

Dans la mesure où 76 % des ménages retraités sont propriétaires d'au moins un logement, mobiliser ce patrimoine foncier pourrait ainsi permettre de financer les travaux d'aménagement du domicile, et faciliter par conséquent le maintien à domicile.

La démarche Bimby ne propose pas à proprement parler de moyens de financement, mais la division parcellaire peut constituer une solution pour l'amélioration de l'habitat et la valorisation du patrimoine des propriétaires. Il est même possible d'envisager des projets de logements en collocation.

La France dispose d'une politique développée en matière de dépendance des personnes âgées. Cependant traiter la dépendance revient déjà à agir trop tard. Il faudrait plutôt la prévenir, c'est-à-dire aborder la question du vieillissement. Les éléments précurseurs de la dépendance peuvent apparaître dès 50 voire 40 ans. A cet égard la situation charnière est celle des personnes fragiles, qui se situent entre les jeunes retraités encore actifs et les personnes dépendantes. Le moindre incident peut les faire basculer dans la dépendance.

Le maintien à domicile est la solution qui a, de loin, la préférence de Français. La politique publique doit donc concentrer ses moyens sur cette question. Or la condition pour permettre le maintien à domicile est l'adaptation du logement.

La politique publique du logement ne cible que peu la population des personnes âgées. Les accompagnement et aides sont insuffisants. Dans la mesure où les retraités sont souvent propriétaires et épargnent en moyenne davantage que la population globale, il est possible d'imaginer des produits assurantiels qui leur permettraient de trouver les moyens supplémentaires nécessaires pour financer leurs projets.

Un des éléments qui expliquent le fort attachement des personnes âgées à leur domicile, même lorsqu'il n'est manifestement plus adapté pour elles, et la crainte d'être arrachés à leur environnement. Cette dimension psychologique est très importante, et devra être prise en compte dans la démarche Bimby. Cette dernière devra ainsi comprendre un volet accompagnement. La division parcellaire est une solution pour maintenir les personnes âgées dans leur environnement.

Pour la question particulière que constitue le maintien à domicile des personnes âgées comme de façon générale dès lors qu'il est question de démarche Bimby, l'un des enjeux essentiels est de

concilier des projets individuels et particuliers avec un politique publique. Cette dernière comprend d'ailleurs des dispositifs, tels APA et ACPH, qui peuvent dès aujourd'hui être sollicités pour financer des travaux d'adaptation des logements. Le recours au secteur privé assurantiel est donc une possibilité mais pas forcément une nécessité.

Il est incontestable aujourd'hui que la question du vieillissement des habitants n'a pas été suffisamment anticipée. Le concept Bimby est intéressant car il propose une nouvelle approche. Des solutions sont ainsi envisageables sur cette base, mais il convient de ne pas trop tarder pour les déployer.

De ce point de vue, des Coordinations Gérontologiques Locales travaillent avec les Conseils Généraux et les mairies sur les questions de prévention. L'idée est d'inciter la population à réfléchir sur cette question à partir de 55 ans. Cette action de prévention est accompagnée par les scénarios Bimby. Cependant la concrétisation de projets Bimby exigera de mettre en œuvre une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale.

Le rôle des politiques publiques devra également être de proposer les outils nécessaires pour réaliser les projets. Par exemple, si la vente d'une partie d'une parcelle permet effectivement de financer des travaux d'adaptation, encore faut-il trouver les prêts relais pour financer l'opération ou loger la personne pendant les travaux.

En tout état de cause, un accompagnement adapté est une condition nécessaire de réussite de ces projets.

Retranscription :

Astrid TANGUY : Merci de votre présence. Isabelle FORDIN et moi-même allons procéder à une présentation sur le maintien des personnes âgées à domicile dans le contexte Bimby, à la suite de quoi Jean-Pierre DEVARS et Mohammed MALKI effectuerons également des exposés autour de ce thème.

Les participants se présentent à l'occasion d'un tour de table.

Astrid TANGUY : Nous pensons que certains scénarios de la démarche Bimby peuvent constituer des solutions à la question des personnes âgées qui souhaitent rester à domicile.

Isabelle FORDIN : Au travers des entretiens que nous avons menés, nous avons identifié des scénarios Bimby qui constituent effectivement des solutions à cette problématique :

- accueillir sa grand-mère dans son jardin ;

- construire sa maison de plain-pied, plus adaptée : la nouvelle maison est construite sur le terrain qui est ensuite divisé et vendu ;

- enfant logés, parents aidés : un logement pour les enfants est construit sur une subdivision de la parcelle ;

- financer l'adaptation de sa maison : de nombreuses personnes âgées veulent rester chez elles, mais sont disposées à vendre une partie de la parcelle pour aménager leur domicile.

Ces scénarios sont susceptibles de varier un peu selon les souhaits des personnes concernées, mais globalement ils recoupent l'ensemble des situations dont nous avons eu connaissance.

Astrid TANGUY : Le vieillissement de la population est un phénomène en accélération. En 2060, un Française sur trois sera âgé de plus de 60 ans, soit une augmentation de plus de 10 millions par rapport à 2007.

A ce jour, la plupart des personnes âgées vivent en logement autonome, or l'augmentation de cette population entraînera également celle des personnes en situation de dépendance. Elles devraient être plus de 3 millions en 2060 contre moins de 2 millions à ce jour.

Aujourd'hui, les personnes en situation de dépendance vivent en majorité à domicile, seules ou en famille.

Isabelle FORDIN : Les entretiens que nous avons menés avec les professionnels, associations, et particuliers nous ont permis de distinguer plusieurs raisons pour lesquelles les personnes âgées souhaitent rester à domicile. Le désir de rester chez soi demeure un élément très fort. La dimension affective est importante. Le placement en établissement d'accueil pour raisons de santé nuit à l'espérance de vie de la personne en question.

Par ailleurs, ces personnes entretiennent des relations sentimentales avec leur habitat. Elles peuvent être de nature personnelle, par exemple la possibilité de moduler son mode de vie et ses habitudes. Ces personnes âgées souhaitent rester maîtresses de leur rythme de vie.

Ces relations affectives peuvent également être familiales. Ainsi nous avons rencontré une grand-mère qui tenait à pouvoir accueillir ses petits-enfants dans les anciennes chambres de ses enfants. A l'inverse, lorsque les personnes âgées sont placées en établissement les visites familiales deviennent moins fréquentes parce qu'il n'y a plus ce cadre commun historique.

Les relations affectives envers l'habitat peuvent enfin être de nature sociale. Pour les personnes concernées, quitter leur quartier, dans lequel elles ont toutes leurs amies, leurs commerçants, leurs voisins, constituerait une forme de mort sociale. Cette dimension sociale est déterminante pour la durée de vie de la personne âgée.

Enfin, la présence de l'entourage est essentielle, qu'il s'agisse d'amis de longue date, de voisins, ou de la famille. Il s'agit de disposer de repères familiers dans l'environnement quotidien.

Il convient de lutter contre l'isolement. De ce point de vue, le rapprochement parents-enfants permet de rassurer ceux-ci comme ceux-là.

D'où l'intérêt du maintien à domicile de la personne âgée.

Astrid TANGUY : Les personnes âgées préfèrent rester à domicile, et ce souhait est également exprimé par de nombreux acteurs (professionnels du secteur comme autorités publiques). Cependant il se heurte à plusieurs obstacles.

Ainsi, l'habitat est souvent inadapté. Il manque en outre des services locaux en termes d'aide à domicile, ainsi que de financements pour permettre ce maintien.

Pour ce qui est de l'adaptation de l'habitat, il peut s'agir de la forme de l'habitat elle-même, mais aussi pour beaucoup d'une forme de précarité énergétique. Il existe des aides à l'adaptation de l'habitat, mais ces dernières sont clairement insuffisantes. De ce point de vue, la vente d'une partie du terrain permet de financer les travaux, ou de construire une maison plus adaptée.

Plusieurs expertises et rapports parlementaires se sont penchés sur cette question. Ainsi, la mission « Vivre chez soi » menée en 2010 a émis des préconisations pour favoriser le maintien à domicile, dont deux qui concernant l'adaptation de l'habitat :

- la généralisation dans les PLH des études stratégiques de préfiguration à l'adaptation du parc de logement neuf ou existant ;
- la mise en place de diagnostics autonomie de l'habitat et de son environnement immédiat.

Nous pourrions imaginer une mesure Bimby associée à ce diagnostic autonomie, à savoir un autre diagnostic portant lui sur les possibilités de division parcellaire et de construction d'un logement adapté sur le terrain, si la personne le souhaite.

Par ailleurs, le secteur des services d'aide à domicile propose une offre encore trop limitée et dispersée au vu des besoins. D'autant que la coopération entre les acteurs est encore largement insuffisante, de même que la prévention du risque de perte d'autonomie. Il faudrait accroître l'efficacité de ces actions de prévention, renforcer l'intervention des divers acteurs, mieux les coordonner, et développer l'emploi à domicile.

Si les personnes âgées sont maintenues à domicile, en passant d'un habitat inadapté à un autre qui est mieux configuré, il est alors possible, dans la mesure où la population des quartiers pavillonnaires est globalement vieillissante, d'y développer une nouvelle offre médicale et d'emplois médicaux d'assistance à domicile dans ces secteurs. Un même intervenant peut plus facilement se déplacer dans un quartier donné s'il doit y voir plusieurs personnes.

En outre, face au vieillissement des zones pavillonnaires, la démarche Bimby peut permettre de les redynamiser, avec l'arrivée de nouveaux ménages et le maintien des commerces.

En ce qui concerne les financements, les pensions de retraites moyennes s'élèvent à 1 200 euros par mois. De plus en plus de retraités se retrouvent en situation de surendettement. Ils n'ont pas les moyens d'assumer les frais liés à leur dépendance et à leur maintien à domicile.

La France consacre chaque année 25 milliards d'euros à la politique de maintien à domicile et de prévention de la perte d'autonomie, dont 6 milliards d'euros à la charge des départements. L'Allocation Personnalisée d'Autonomie, créée en 2002 et qui bénéficie à environ 1 million de personnes, permet de financer les interventions à domicile et les aides matérielles. Elle s'élève à 800 euros par mois. Cette somme est donc insuffisante : 75 % des bénéficiaires de cette prestation sont également aidés par leurs proches.

En effet, les familles apportent environ 7 milliards d'euros par an pour aider les aînés. De ce point de vue les familles aidantes dépensent en moyenne 1 700 euros par mois pour le maintien à domicile, contre 2 200 euros par mois pour les personnes placées en établissement. Cette deuxième solution est donc sensiblement plus coûteuse.

Il faudrait donc des financements supplémentaires pour développer le maintien à domicile des personnes âgées et réduire la charge des familles.

Une des solutions proposées face à cette situation est de mobiliser le patrimoine de traités. 76 % des ménages retraités sont propriétaires d'au moins un logement, y compris 85 % des personnes âgées qui sont en situation de pauvreté tout en étant propriétaires de leur logement. Mobiliser ce patrimoine foncier pourrait ainsi permettre de financer les travaux d'aménagement du domicile, et faciliter par conséquent le maintien à domicile.

Le projet de recherche Bimby ne propose pas directement de solutions de financement pour prévenir la dépendance, mais la division parcellaire peut constituer un moyen intéressant.

Cette thématique couvre de nombreux enjeux :

- l'amélioration de l'habitat ;
- le financement des aides à la perte d'autonomie ;
- la cohésion sociale et le « vivre-ensemble ».

Ces scénarios méritent d'être explorés dans une optique de maintien à domicile des personnes âgées. Cependant les entretiens que nous avons réalisés ont montré qu'un accompagnement de ces dernières était nécessaire. Elles ne peuvent pas s'engager seules dans cette démarche. L'enjeu est d'identifier les acteurs susceptibles d'apporter cet aide.

Isabelle FORDIN : Pour ce qui est de la cohésion sociale, nous avons observé plusieurs modes d'organisation. Il est de plus en plus question de colocation, d'habitat intergénérationnel, ou d'habitat collectif groupé. Nous nous sommes demandés si un projet de type Bimby pouvait aller jusqu'à un habitat en colocation, c'est-à-dire si une parcelle pouvait être utilisée pour construire plusieurs logements en collocation.

Conférence de **Mohammed MALKI**, *Consultant santé et autonomie d'études, Institut Silverlife*

Le projet Bimby est très intéressant. En 2007, je dirigeais une association qui travaillait sur les stratégies intergénérationnelles. A cette occasion j'ai précisément eu à connaître un projet monté par des étudiants en architecture qui était précisément un Bimby en région rouennaise.

Il s'agissait donc de personnes dont le logement était devenu inadapté mais qui souhaitaient rester sur leur parcelle. L'idée était donc d'installer sur une partie de la parcelle un logement adapté avec une stratégie de vente, de location, ou d'installation des proches pour le reste du terrain.

J'ai perdu de vue ce projet par la suite. Quelques temps plus tard, en 2009, j'ai été sollicité par le Ministère en charge des Aînés afin de proposer une démarche en direction du public retraité, au-delà de la seule dépendance. C'est ainsi que j'ai coordonné la mission « Vivre chez soi ». Cette dernière a pour la première fois rassemblé tous les acteurs des écosystèmes mobilisés autour de la question du vieillissement, y compris les assureurs, banquiers, industriels, et architectes.

C'est à la suite de ce travail que j'ai rencontré David MIET et Benoît Le FOLL, au sujet de Bimby. C'est donc une idée dont je suis partisan, pour les raisons que vous avez évoquées.

Au vu de cette expérience, il me semble que nous avons depuis plusieurs décennies une politique d'accompagnement des personnes âgées dépendantes dont nous n'avons pas à rougir en comparaison avec certains de nos grands voisins. Nous disposons d'une offre de qualité. Cependant cette politique s'est concentrée autour de la question de la dépendance. Le problème est qu'agir au moment de la dépendance, c'est déjà intervenir trop tard. Nous avons le sentiment que notre société passe son temps à traiter les conséquences de la dépendance, plutôt que de la prévenir.

Notre système médico-social est de ce point de vue trop curatif et pas assez préventif.

Nous connaissons la dépendance, ainsi que les facteurs qui y contribuent : les maladies chroniques invalidantes, les limitations fonctionnelles, physiques, cognitives, et sensorielles, les accidents, les incidents de la vie quotidienne. Depuis quelques années, se dessine face à ces questions un nouveau paradigme, qui vise précisément à agir davantage dans le domaine de la prévention.

Nous consacrons beaucoup de moyens à la dépendance et aux établissements, alors qu'en moyenne la dépendance affecte les quatre dernières de vie, au cours desquelles le séjour en établissement dure environ 22 mois.

Cette nouvelle démarche aborde la question du vieillissement de façon globale, transversale, et dynamique.

Les incapacités et limitations fonctionnelles commencent en général à apparaître des 50 voire 40 ans. Des signes précurseurs apparaissent déjà à ces âges. Ces risques sont liés aux activités professionnelles, à l'environnement, aux catégories socio-professionnelles, aux modes de vie et de consommation, à l'habitat, aux activités physiques ou sociales. Tous ces éléments peuvent à terme se traduire par de la dépendance.

Il existe un groupe de population charnière, celui des personnes en situation fragiles. Ce ne sont plus de jeunes seniors dynamiques, mais pas non plus des personnes dépendantes. Ces populations se

situent entre les deux, et sont fragilisées. Il s'agit notamment de personnes touchées par des maladies chroniques invalidantes, qui les fragilisent. Dès lors, dès qu'intervient la moindre crise (chute, maladie, hospitalisation), il y a un risque fort de perte d'autonomie.

Je suis convaincu que la perte d'autonomie peut être prévenue, à condition de concentrer les moyens sur les publics les plus susceptibles d'être concernés, c'est-à-dire ces personnes en situation de fragilité. C'est un enjeu humain et social très important. Il convient de multiplier les efforts dans ce domaine.

Partant, la politique publique doit répondre aux attentes des citoyens, qui souhaitent pouvoir rester chez eux dans de bonnes conditions aussi longtemps que possible. Et cela correspond à la réalité effective, puisque comme vous l'avez indiqué la grande majorité des personnes âgées vivent chez elles. Les Français nous demandent donc de concentrer les moyens sur la politique de maintien à domicile. Face à une situation difficile, ils choisissent d'abord de rester chez eux, avec si besoin l'aide leurs proches ou de professionnels. L'entrée en établissement intervient en ultime recours, s'il n'y a pas d'autre solution.

Avec l'avancée en âge, le maintien à domicile devient cependant difficile, voire impossible. Le domicile et son environnement constituent en effet le premier lieu de risque : isolement, maltraitance et abus de confiance, accessibilité, accidents du quotidien, en particulier les chutes. Les chutes constituent ainsi 80 % des accidents de la vie courante des personnes âgées. Les personnes âgées représentent ainsi la majorité des 20 000 décès annuels liés aux accidents la vie courante. C'est un bilan très lourd. Ce chiffre est trois fois plus important que celui des morts de la route.

Pour autant, les personnes âgées elles-mêmes considèrent que c'est à l'extérieur de leur domicile qu'elles courent le plus de risques. Le problème est que l'habitat a vieilli avec la personne qui l'occupe, et n'est ainsi souvent plus adapté. Le logement n'a pas évolué avec l'apparition des difficultés de celui qui l'habite.

Vous avez également rappelé que les personnes âgées sont très largement propriétaires de leur logement. Ces générations, qui ont connu la progression du taux de propriété, souhaiteront encore moins que les précédentes quitter leur domicile pour aller en établissement.

Les personnes âgées sont relativement peu présentes dans le logement social, même si leur proportion tend à s'accroître. Leur mobilité est très faible au-delà de 65 ans. Selon les chiffres dont je dispose, les retraités sont peu endettés, avec un taux d'épargne de l'ordre de 26 % environ, soit le double de la moyenne nationale.

Vous avez indiqué le montant moyen des pensions de retraite. La situation se dégrade de ce point de vue, et ce phénomène ira en s'aggravant dans les années à venir. Pour autant les retraités, souvent propriétaires et qui épargnent plus que la population moyenne, sont en situation favorable. Ils mettent de l'argent de côté pour leurs vieux jours, précisément pour ne pas avoir besoin de toucher leur patrimoine.

De même les personnes qui souscrivent des assurances dépendance sont encore des retraités qui ont les moyens nécessaires pour cela. Ils contractent ces assurances pour ne pas avoir besoin de mobiliser leur patrimoine dans l'hypothèse d'un coup dur. Il convient de réfléchir sur cette question,

pour répondre aux besoins de la phase de fragilité, qui les touchera tous et durablement (entre 15 et 20 ans en moyenne), plutôt que d'attendre la dépendance, qui est de courte durée. C'est cette question qui doit être au centre des politiques publiques dans ce domaine.

Or les personnes âgées ne sont comme vous l'avez dit pas ciblées par les politiques de logement. Ces dernières se concentrent sur les jeunes, les familles, mais négligent cette population. En outre quand des investissements sont réalisés en direction des personnes âgées il s'agit essentiellement de créer des lits dans des établissements d'accueil spécialisés. Par ailleurs les dispositifs d'aides au financement ciblent plutôt le neuf, alors que les personnes âgées sont davantage intéressées par les logements plus anciens.

Il existe donc un champ de développement considérable afin d'adapter et de sécuriser quelques millions de logements.

La politique publique devrait se centrer sur les propriétaires occupants que sont les personnes âgées. Les dispositifs actuels d'accompagnement pour l'adaptation des logements sont aujourd'hui mineurs, et s'adressent à des niveaux de revenus déterminés. Il manque une réelle offre commerciale grand public.

Au niveau des solutions assurantielles, la garantie dépendance prévoit de verser un capital aux personnes qui se trouvent dans cette situation pour adapter leur logement. Cependant peu de personnes disposent d'une telle assurance. L'offre commerciale doit s'axer sur de nouveaux produits, des services innovants. Il est ainsi possible de mobiliser le micro-crédit, de 3 000 à 10 000 euros, pour les personnes qui disposent de moyens limités mais souhaitent procéder à des aménagements. Il est également envisageable de recourir au crédit court de la part des enfants avec caution des parents qui sont devenus trop âgés pour emprunter eux-mêmes.

Le prêt hypothécaire viager (PHV) est une formule intéressante, mais qui ne rencontre que peu de succès. Il faudrait sans doute le recentrer sur une formule réservée uniquement au financement des travaux d'adaptation. Au moment de la vente, le banquier ou l'assurer récupère sa mise grâce à la valorisation du logement qu'ont apporté ces aménagements. Ce qui est intéressant dans ce cadre c'est que le logement est valorisé par cet investissement : il ne s'agit pas de fonds perdus.

Il existe ainsi des outils mobilisables dans le domaine assurantiel, comme la garantie accident de la vie, les assurances individuelles, ou encore les prêts bancaires immobiliers. Je pense également au produit Multi-Risque Habitation. Il est sans doute possible de réfléchir à un produit Risque Vie-Non Vie qui mettrait en place une dotation pour les personnes disposant d'une assurance habitation, afin qu'ils puissent adapter leur logement s'ils perdent tout ou partie de leur autonomie. Le MRH m'apparaît comme le support le plus important pour adosser le financement des travaux d'adaptation. D'autant que les assureurs habitations disposent en général d'un réseau de proximité et d'experts en mesure de réaliser les études et diagnostics nécessaires et d'accompagner les personnes.

Nous constatons en France que les travaux d'adaptation du logement sont sensiblement plus nombreux quand les habitants atteignent 80 ans. C'est trop tard. Il n'y a pas assez d'anticipation. Et même les personnes qui ont réalisé une démarche d'information sont peu nombreux à avoir ont

consulté des experts. Et seuls 3 % de ces derniers décident finalement d'agir. Il y a donc une forte déperdition entre la prise d'information sur les risques et la prise d'information. C'est dû à l'absence d'outils d'accompagnement. Les assureurs peuvent sans doute jouer un rôle dans ce domaine.

Conférence de **Jena-Pierre DEVARS,** *Ancien chargé d'études en sciences humaines et sociales*

Je suis moi-même une personne âgée, à la retraite depuis déjà quelques années. La dimension sociologique de ce sujet est de mon point de vue complétement dépassée. Nous sommes au centre d'une réflexion, qui n'est pas menée, à laquelle devraient concourir l'ethnologie, la psychologie, la sociologie, les sciences de l'organisation, et le management public. Sur cette base, nous pourrions sans doute aborder la question autrement que nous l'avons fait jusqu'ici.

En effet, cette démarche de découpage des questions aboutit à des réponses elles-mêmes segmentées et gérées comme telles.

En termes stratégiques, il faut concevoir et imaginer des réponses en matière de maintien à domicile des vieux qui ne soient pas circonstanciées par ceux qui gèrent les aides ou sont habilités à intervenir dans ce domaine. Je pense principalement à la puissance publique, qu'il s'agisse des collectivités locales ou de l'Etat.

De mon point de vue, l'important est l'ancrage. Je préfère parler de vulnérabilité que de fragilité. De fait, elle se manifeste par des comportements de résistance à la nouveauté, de frilosité, d'inertie, de passivité, voire d'hostilité à l'égard du changement, quelle que soit sa nature.

Le troisième âge est par définition conservateur, c'est un fait connu. Je l'analyse comme une traduction de cette vulnérabilité. Ce n'est pas nécessairement de l'immobilisme ou le refus de tout changement, mais cette fragilité psychologique est un facteur d'angoisse et de risque multiforme. Il existe dans ce domaine tout un ensemble d'affects et d'émotions.

La démarche Bimby devra résoudre cette grande difficulté de trouver l'accompagnement approprié pour apaiser cette angoisse et ce refus de l'inconnu qui conduit au repli sur l'intime.

Les aides départementales sont segmentées et multiples. Aux plans politique comme sociologique, nous avons plutôt des réponses spécifiques, qui adressent une population donnée et délimitée. Nous raisonnons en termes de population spécifiques.

Tout être humain a droit à l'enracinement. Il intervient dans le cadre familial, dont il faudra évidemment tenir compte, mais également dans une communauté politique et sociale. Les personnes qui vieillissent dans un lotissement qu'elles habitent depuis plusieurs décennies disposent nécessairement de tout un ensemble de relations de voisinage et de proximité. Tout cela leur donne des droits de citoyens à part entière. Le vieillissement à domicile doit se penser comme un enracinement dans une identité de citoyen actif et maître de son environnement.

C'est de mon point de vue tout l'enjeu du maintien à domicile de ces populations. A ce jour il a souvent été mythifié sous la forme d'un idéal-type. Les réponses sont élaborées sur la base d'un portait-type de la personne âgée susceptible de répondre au marché.

La question du marché n'est de mon point de vue pas du tout le problème. S'adresser dans une optique de réponse à un marché potentiel conduit forcément à segmenter les besoins et les réponses.

Il faut faire reconnaître la division parcellaire comme une solution envisageable pour le maintien des seniors dans leur environnement. Il n'y a à ce jour que peu de moyens et de conseils pour que ces populations puissent prévoir et maîtriser les coûts de ces opérations. Elles sont aujourd'hui la cible de sollicitations constantes et d'un démarchage très important. Les personnes âgées constituent en effet la catégorie la plus aisée de la population. Tout converge donc pour les placer dans une attitude très consumériste.

En matière d'habitat, l'enjeu de Bimby est que ces personnes puissent retrouver, dans l'existant ou ce qui sera réalisé, une réponse adaptable en fonction de leurs évolutions à venir. Il faut donc élaborer des stratégies de coûts humains de la part de ceux qui gèrent la collectivité, quelle qu'elle soit, y compris des partenaires privés ou associatifs. Bimby est de ce point de vue susceptible de générer une demande importante.

Alain CARDINET, service Logement, Conseil Général Loir-et-Cher : Je suis navré, mais il me semble que tous ces propos n'ont que peu de rapport avec Bimby. Vous avez tous les deux fait le constat de la situation des personnes âgées en France. La difficulté de la politique sectorielle, au-delà de l'habitat et des personnes âgées, est effectivement faire concilier une politique publique avec les intérêts particuliers de personnes spécifiques. C'est tout le problème.

Bimby peut effectivement constituer à cet égard un point de jonction entre l'intérêt collectif et l'intérêt particulier, comme cela a été démontré ce matin.

Par ailleurs, les solutions que proposent Mohammed MALKI se basent toutes sur les financements privés. Cela m'étonne beaucoup. Les premières sources de financement des travaux d'adaptation sont l'APA et l'APCH, c'est-à-dire des dispositifs de droit commun. Les textes de loi permettent de les affecter à ces opérations.

Mohammed MALKI : Pas pour l'APA.

Alain CARDINET : Si. L'APA peut tout à fait financer les travaux d'adaptation. C'est clairement indiqué. Il existe un levier, la question est de savoir pourquoi il n'est pas utilisé.

Astrid TANGUY : Il existe un manque de coordination entre les différents acteurs.

Alain CARDINET : Dans mon département, nous intervenons effectivement à titre complémentaire.

En outre, je vous recommande de ne jamais tenir de tels propos devant des travailleurs sociaux : s'il y a bien une catégorie d'acteurs qui prend en charge les personnes âgées dans leur globalité, à travers par exemple les visites à domicile, c'est bien celle des travailleurs sociaux. Ils sont très attentifs à la question de la relation de la personne avec l'ensemble de son environnement.

Le maire est un vecteur de relations très importants, car il connaît ses administrés. La question du maintien à domicile ne fait aujourd'hui pas débat. La question est celle des solutions à mettre en place pour le permettre, et de l'action publique à cette fin.

Henri LE PESQ, directeur, CAUE 22 : Je m'occupe d'un organisme de conseil aux particuliers. Nous conseillons ainsi entre 1 000 et 1 500 personnes par an sur des constructions neuves ou des adaptations. Depuis de nombreuses années, nos équipes ont pour consigne d'effectuer de la prévention. Nous sommes confrontés à des situations difficiles parce que rien n'a été pensé à temps. Aujourd'hui nous n'avons plus de constructions sur des sous-sols semi-enterrés. Tout ce qui se construit désormais comprend au moins une partie adaptable de plain-pied. C'est un exemple concret de prévention. La prochaine génération pourra vivre au rez-de-chaussée de son domicile sans grande difficulté.

Dans notre département, le Comité d'Expansion Economique compte une chargée d'études en charge de l'économie des seniors. Ils sont en effet devenus un secteur économique avec des enjeux conséquents. Nous venons tout juste d'être sollicités par le Comité d'Expansion Economique sur ce sujet du maintien à domicile. Cependant de notre point de vue, l'optique du marché n'est pas le bon point d'entrée.

En tant qu'architecte j'ai essayé de convaincre mes propres parents au moment de leur départ à la retraite d'adapter leur maison pour les années à venir, dans la mesure où elle comptait de nombreux escaliers et n'était pas pratique. D'autant qu'ils disposaient d'un terrain tout à fait susceptible d'accueillir une maison de plain-pied. Ils n'en ont rien fait, et aujourd'hui mon père est en maison de retraite. C'est terrible d'en arriver là.

D'autant plus que lorsque j'ai commencé mon activité professionnelle, auprès du Ministère de l'Agriculture, une des missions de la Direction Départementale de l'Agriculture était précisément de s'occuper des dossiers de décohabitation. Nous financions la séparation des générations, alors qu'aujourd'hui il n'est question que de construction intergénérationnelle.

Bimby est intéressant car il s'agit d'une autre méthode de penser et d'une remise à plat des problématiques, et non plus de réglementation. Je pense qu'il existe de réelles solutions, mais encore faut-il ne pas tarder et ni attendre que ce ne soit plus possible.

Isabelle FORDIN : C'est précisément pour cela que les Coordinations Gérontologiques Locales travaillent avec les Conseils Généraux et les mairies sur les questions de prévention.

Mohammed MALKI : Cependant cela ne concerne que les personnes à revenus modestes.

Isabelle FORDIN : Je ne suis pas d'accord. L'idée est, sur la base des prédispositions familiales, d'inviter la population à réfléchir sur ce sujet à partir de 55 ans. Des réunions sont ainsi organisées sur le thème du bien-vieillir. L'objectif est que ces personnes soient en phase avec la réalité de leur situation. Cette information repose notamment sur des exemples de personnes qui n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour préparer leur grand-âge.

Cette prévention est accompagnée par les scénarios Bimby.

Alain CARDINET : Je crois que c'est une question qui fait peur.

Jean-Pierre DEVARS : Mon propos n'est pas de mettre en cause l'efficacité ou l'effet levier de Bimby, cependant au même titre que notre Ministère nous indiquait dans les années 80 qu'il fallait mettre en œuvre une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale pour les populations fragiles et modestes, il faudra pour déployer des maîtrises d'ouvrage du même ordre pour les personnes âgées en lien avec les collectivités.

Partant, nous pouvons envisager des très nombreux scénarios.

Isabelle FORDIN : Je ne le crois pas, dans la mesure où nous partons des souhaits des personnes.

Alain CARDINET : Le principal frein ne sera pas les scénarios, mai le modèle économique. Une personne âgée qui effectue une cession de terrain ne disposera pas des prêts relais nécessaires pour financer une construction à côté. C'est à cet égard que la position de la politique publique sera importante.

Jean-Pierre DEVARS : Une vente permet au bas mot de récupérer 50 000 euros.

Alain CARDINET : Ce n'est pas la question. Nous connaissons l'économie que représente le maintien à domicile plutôt qu'un placement en établissement.

Jean-Pierre DEVARS : Je dis que la récupération foncière sur la base des scénarios que nous proposons s'élève à au moins 50 000 euros par ménage en province et 100 000 euros à Paris.

Alain CARDINET : Que faites-vous de la personne pendant le chantier ?

Pascale LEGUET, anthropologue : J'ai travaillé en tant qu'ethnologue dans un quartier habité par toute une génération de personnes qui se sont installées au même moment. Pour les personnes que j'ai interrogées, et qui souhaitent essentiellement rester dans leurs maisons, le problème est certes avant tout budgétaire, mais il y a également d'autres questions pressantes : l'incapacité à obtenir des aides en raison de leur âge, la question du logement intermédiaire, la conduite des travaux.

Isabelle FORDIN : C'est la raison pour laquelle nous considérons qu'il faut un accompagnement.

Alain CARDINET : Il ne faut pas que cela aboutisse à mettre en place une usine à gaz.

Isabelle FORDIN : Il y a certes la question de l'accompagnement, mais dans le cadre de la recherche Bimby il faut également prendre en compte une évolution dans la façon d'œuvrer. Nous avons rencontré un constructeur qui propose de dessiner pour personnes âgées des maisons adaptées sur leurs parcelles sans leur demander d'avance.

Pascale LEGUET : Cela laisse entendre qu'une partie de la parcelle est occupée par d'autres maisons. D'autres solutions peuvent envisager une subdivision du logement initial.

Une des principales questions de mon point de vue, dans le quartier que j'ai étudié, est que la planification de l'espace permet d'agrandir les rez-de-chaussée en les étendant jusqu'au bord de la route, cependant la réglementation l'interdit. Il faut donc la réviser.

Par ailleurs, la réflexion dépasse le seul cadre du bâti. Il faut également penser au territoire et à l'organisation urbaine. Il apparaît en effet que les cheminements des personnes âgées dans ces quartiers sont également très difficiles.

Jean-Pierre DEVARS : Bimby est le levier qui permet, par rapport à l'initiative privée, de relancer ces questions.

Une intervenante : A ce jour, l'initiative privée ne suffit pas. Il faut une action publique pour l'amorcer. C'est le rôle de la collectivité d'anticiper ces problématiques.

Jean-Pierre DEVARS : La parcellisation est déjà en cours. L'initiative privée met la puissance publique devant le fait accompli. Il faut donc profiter de ces parcellisations. La puissance publique est ré-interrogée à travers Bimby.

Une intervenante : Certes, cependant il y a d'autres questions. Les écoles de proximité se vident, ce qui soulève un problème supplémentaire : que faire de ces locaux ? La réflexion doit donc être menée aux niveaux du logement, de l'urbanisme, mais aussi des organisations urbaines plus générales.

Jean-Pierre DEVARS : C'est pourquoi j'ai parlé d'enjeu politique. C'est une question politique fondamentale.

Isabelle FORDIN : La question de Bimby déborde donc celle du maintien à domicile. C'est la première fois qu'un sujet de recherche touche autant de sujets.

Alain CARDINET : Il ne faut pas non plus être naïf. A titre d'exemple, nous disposons en Loir-et-Cher d'un dispositif d'accompagnement pour aider la réalisation de logements adaptés dans le cadre d'une charte départementale. L'esprit de cette dernière est de proposer un logement adapté dans un environnement adapté notamment en matière d'aménagement urbain ou de proximité des services

Si nous avons des réserves sur l'éligibilité du site, par exemple parce que les cheminements publics ne sont pas adaptés, nous n'avons d'autre recours que d'écrire aux élus pour les leur signaler. Cependant comme les fonds sont versés aux bailleurs, cela n'a que peu d'effet.

Jean-Pierre DEVARS : Nous proposons une ingénierie conseil qui doit se co-construire, ainsi qu'une forme de management à inventer, dans un cadre à définir.

S'il n'y a pas de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale individualisée qui anticipe le développement des personnes et des communes, nous ne transformerons rien en matière de démocratie locale.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Bimby : nouveau paysage, nouvel espace public »

Grand colloque Bimby
7 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

SCOT, PLH, PDU : le BIMBY dans les outils de planification

Animatrice :
Caroline ORIA, CREA

Intervenants :
Olivier GIRMA, *SCOT Laval*
Mathilde GUIHARD, *Urbaniste, Syndicat mixte du SCOT du Trégor*

Résumé :

L'atelier vise à étudier de quelle manière les documents de planification intègrent la démarche BIMBY, ce qu'elle leur apporte, ainsi que l'intérêt qu'y trouvent les techniciens et élus.

Dans les 17 communes périphériques de Laval (Pays-de-Loire), 5 000 habitants supplémentaires se sont installés au cours des derniers recensements, dans une agglomération de 100 000 habitants. Or plus de 90 % de ces habitants privilégient la maison individuelle. L'urbanisation croissante suppose de trouver d'autres solutions comme la densification, dans un contexte de stagnation des budgets de fonctionnement et de réduction de la cellule familiale. Le SCOT 2013 de Laval donne une importance particulière à l'intensification. Le développement de cette démarche suppose d'intégrer une compétence à l'agglomération sur ces questions d'ingénierie, et de mutualiser un poste entre les communes sur ce sujet.

Le Trégor (Bretagne) est en train d'élaborer son SCOT, qui est une manière réglementaire de favoriser la bonne gouvernance des PLU. L'élaboration du SCOT a pris deux ans en concertation avec l'ensemble des parties prenantes. L'aspect le plus délicat consiste à faire évoluer les mentalités dans le sens de la densification du tissu pavillonnaire. Pour cette raison, il faut recentrer le débat relatif à la densité sur la notion de convivialité. La charte de gouvernance permet de définir des règles communes aux collectivités. Le SCOT du Trégor est basé sur la volonté de réduire la consommation du territoire par deux. Le SCOT encourage le travail des communes sur les espaces publics, les espaces verts, les liaisons douces, etc. Les dispositifs seront testés dans deux communes avant d'être étendus à l'ensemble du territoire.

L'agglomération de Rouene est partenaire de la démarche BIMBY depuis le lancement du projet de recherche. Dans cette agglomération de près de 500 000 habitants réunis en 70 communes, la problématique de la périurbanisation et de l'extension urbaine sur les parcelles urbaines et agricoles se pose naturellement, au même titre que celle du besoin en logement en pavillonnaire et en collectif.

L'agglomération de Rouen s'est demandée comment favoriser la densification dans le PLU en amont de son élaboration. La démarche BIMBY vise à retenir une partie de la population, tout en essayant de consommer moins d'espace. En juin 2011, les services ont organisé un séminaire pour les 70 communes de l'agglomération sur la démarche BIMBY et les formes urbaines. Le projet de recherche BIMBY a offert l'opportunité d'inscrire les enjeux de cette démarche dans une fiche action du PLH. L'expérimentation de la démarche BIMBY dans quatre communes de l'agglomération consiste à aboutir à une révision du Plan local d'urbanisme pour autoriser la division parcellaire. La densification est mieux acceptée à partir du moment où il est démontré que ce phénomène n'est pas nouveau et qu'il s'inscrit dans des documents de planification sans volonté coercitive.

Pour l'agglomération de Rouen, l'articulation entre le bureau d'étude PLU et le recrutement de prestataires externalisés dans le cadre de la démarche BIMBY pourrait coûter 20 000 euros.

Le Nord Pas de Calais sera dans l'obligation de réduire la consommation d'espace de 66 % au cours des dix prochaines années. L'Etablissement public foncier interdit de construire moins de 16 logements à l'hectare dans l'espace rural. Le SCOT a donné lieu à 41 réunions avec les 41 communes du territoire. Ce programme prouve que les collectivités locales n'ont pas attendu BIMBY pour engager des programmes de densification.

Il faut se demander si les documents qui régissent l'urbanisme permettent la division parcellaire. La démarche BIMBY favorise la concertation pour densifier le tissu pavillonnaire en réponse aux attentes des habitants. La diversification de la population des quartiers pavillonnaires suppose de faire le point sur la nécessité de redéployer un certain nombre d'équipements. BIMBY est intégré dans le tissu pavillonnaire en élaborant un diagnostic du tissu existant puis en étudiant ses évolutions possibles. Par ailleurs, les intercommunalités qui s'accordent la compétence d'urbanisme sont dans l'obligation d'élaborer un PLU intercommunal à l'horizon de 2017.

En conclusion, BIMBY n'est pas la seule solution pour limiter la consommation de territoire, mais ce programme participe à cette ambition. L'ensemble des collectivités locales de France devraient être amenées à se poser la question de la densification de leur tissu pavillonnaire.

Retranscription :

Caroline ORIA : Bonjour à tous. Je suis responsable des politiques locales de l'habitant au sein de l'agglomération de Rouen. Nous tâcherons de savoir comment les documents de planification intègrent ou peuvent intégrer, quelle que soit leur histoire, la démarche BIMBY, ce qu'elle leur apporte, ainsi que l'intérêt qu'y trouvent les techniciens et élus.

Pour aborder ce sujet, nous sommes trois techniciens de collectivité, Olivier Girma, chargé de mission de l'agglomération de Laval, chargé du SCOT et du PDU (politiques de déplacement). Mathilde Guihard, urbaniste, travaille au sein du Syndicat mixte du SCOT du Trégor. Les trois exemples présenteront la vision de techniciens qui tentent d'impulser des dynamiques à des stades différents d'élaboration des documents, d'intérêt et de prise en compte de cette démarche qui nécessite du temps, une réflexion soutenue et des résultats parfois difficiles, encore aujourd'hui, à mesurer. Nous poursuivons plusieurs pistes de réflexion. Je propose que nous commencions par présenter nos expériences avant que vous enrichissiez la discussion par vos questions et remarques.

Olivier Girma présentera en préambule la manière dont est expérimentée la démarche BIMBY à travers le SCOT de l'agglomération de Laval.

Olivier GIRMA, SCOT Laval : En préambule, je souhaite indiquer que je travaille pour Laval Agglomération. Je pilote à cet titre plusieurs projets, notamment l'Agenda 21, plan d'action en faveur du développement durable. Je suis aussi le pilote des plans de déplacement. Nous allons mettre en place une politique globale de déplacement. Je travaille aussi sur les questions de climat et énergie et d'énergie territoriale. Je ne suis pas le chargé de mission SCOT de Laval, mais j'assure quotidiennement le lien avec le SCOT sur les politiques publiques de l'agglomération et la création du SCOT.

Laval est située dans la région des Pays-de-Loire, sur la route entre Rennes et Paris, un peu avant l'arrivée en Bretagne, et après Le Mans. La Ville bénéficie d'une croissance démographique soutenue, tirée par le solde naturel, les Mayennais faisant de nombreux enfants, ce qui génère un besoin croissant de logements.

Le centre de Laval est très urbanisé avec 50 000 habitants sur une agglomération de près de 100 000 habitants. Nous avons noté que dans trois communes, 500 habitants supplémentaires se sont installés au cours des derniers recensements. Dans les 17 communes périphériques, 5 000 habitants supplémentaires se sont installés. Or plus de 90 % de ces habitants s'installent en maison individuelle.

Le CAUE 53 a recensé l'ensemble des COS et PLU, et additionné les réserves foncières destinées à l'urbanisation à l'horizon de 10 et 20 ans. Le Conseil s'est rendu compte que l'addition des constructions prévisionnelles représentait 50 % de ce qui était urbanisé depuis l'arrivée de l'homme sur ce coin de terre. Cette évolution est intéressante. Il faut éventuellement trouver d'autres voies pour répondre à ce besoin de logement.

Nous notons l'aspiration pour la maison individuelle avec une particularité liée au fait que le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer. Dans la majorité des cas, 80 ou 100 mètres carrés pourraient suffire pour une ou deux personnes. Il faut défendre un intérêt général simple, à savoir un excellent cadre de vie. Que signifie le cadre de vie ? Cette notion est difficile à définir, mais il y a une part importante de la nature et de loisirs dès qu'on quitte l'espace urbanisé de Laval. Les élus sont d'autant plus attachés à ce point que la Mayenne est un département très rural.

Une part importante du budget de fonctionnement est dédiée à l'entretien des voiries. En 2013, le budget de fonctionnement sera quasiment identique par rapport à 2012. Dans ce contexte, les services financiers soulignent que la construction de lotissements ou de nouvelles routes n'est pas nécessairement la voie la plus soutenable. Enfin, si dans certaines agglomérations importantes des sociétés d'aménagement ont une ingénierie importante pour faire du portage foncier, il n'y a pas de SEM importantes à Laval, contrairement à Rennes par exemple. Nous ne construisons pas de ZAC. J'ai rencontré les deux copilotes de BIMBY présents ce matin pour tenter de mieux comprendre comment se positionner et quels projets ils avaient préalablement mené.

Nous menons des recherches dans tous les domaines en intégrant l'idée d'intensification dans de nombreux domaines. Le SCOT qui sera approuvé en 2013 présente une architecture qui donne une importance particulière à l'intensification. Il faut changer de regard et étudier ce qu'il convient de faire au niveau qualitatif. Les élus intègrent désormais l'intensification dans le discours sur le SCOT. Cette évolution est très importante. Le PLH en cours d'élaboration, qui sera prochainement révisé, a donné lieu à de nombreuses actions dont un outil de sensibilisation à destination des élus et des praticiens de l'aménagement et la population. La brochure de communication soulève la question de l'étalement urbain. Ce document évoque le fait que des architectes ont posé des maisons dans le tissu pavillonnaire existant et fait apparaître des images inédites de l'intensification en zone pavillonnaire.

Nous n'avons pas d'obligation réglementaire de PDU en tant que ville de moins de 100 000 habitants, mais nous allons élaborer un plan de déplacement. Nous étudions comment lier la politique de transport à la politique d'urbanisme, en travaillant sur les axes de transport en commun, avec le souhait d'offrir à la population des bus selon une cadence régulière en vue de modifier régulièrement l'utilisation de la voiture, qui est majeure dans notre territoire très rural.

Nous nous situons au début du plan climat. Nous tentons de placer ces problématiques au cœur de l'ensemble des plans. Nous nous demandons comment expérimenter une démarche BIMBY dans le cadre de l'Agenda 21. Une autre démarche sera lancée par un élu d'une commune périurbaine en vue de rédiger une convention de gouvernance pour travailler au-delà du SCOT sur de bonnes pratiques en termes d'urbanisme durable et se mettre d'accord sur des contenus pour trouver des harmonies ou de la cohérence entre les communes.

Enfin, j'ai noté qu'une personne a évoqué le sujet de l'ingénierie réglementaire au cours de l'atelier précédent. Il faut intégrer une compétence à l'agglomération sur ces questions d'ingénierie, et mutualiser un poste entre les communes sur cette question. Nous n'avons pas encore intégré cette compétence. La cohérence entre les programmes se renforcera avec ses acteurs et le projet de

territoire qui vise à promouvoir la diversification, la solidarité ainsi que la mutation technologique du territoire, au croisement de ces problématiques.

Caroline ORIA : Il s'agit de prendre le train au bon moment et de tenter de raccrocher les élus à cette démarche. Je transmets la parole à Mathilde Guihard.

Mathilde GUIHARD, Urbaniste, Syndicat mixte du SCOT du Trégor : J'ai été invitée à intervenir en tant que représentante du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor, document qui doit être compatible avec les Plans Locaux d'Urbanisme. Le SCOT est une manière réglementaire de traduire la bonne gouvernance des PLU. Le Trégor est situé dans le nord des Côtes d'Armor. Le SCOT regroupe 44 communes et 79 000 habitants. Le Trégor est situé sur la Côte de Granit Rose qui comprend Perros-Guirec. La ville-centre est Lannion.

Le territoire présente quelques particularités : l'importance de la culture agricole, le développement autour des nouvelles technologies (Radome, implanté en 1961), la tradition de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles favorisant l'étalement urbain, etc. Les situations conflictuelles se développent dans le cadre du Grenelle, de la loi SRU et de la loi littorale. Les institutions du territoire ont l'habitude de travailler en commun (réseaux, structures intercommunales, etc.).

La difficulté liée à l'étalement urbain consiste à se demander comment changer les pratiques. Les réunions de PPA peuvent facilement déraper. Nous avons pu réaliser le SCOT en interne durant près de deux ans, par l'intermédiaire de réunions et débats, avec divers intervenants. Ce temps de discussion avec les élus et la population a permis à tous les élus d'avoir un partage commun pour prendre les décisions en commun. Ce temps de sensibilisation a permis de prendre le temps de réfléchir au sens de la consommation foncière, et notamment à la question du changement des attentes lié au décalage générationnel. En effet, les jeunes n'ont pas nécessairement les mêmes attentes que les personnes âgées. En effet, les jeunes ne veulent pas nécessairement passer la tondeuse chaque week-end avec de 2 000 à 3 000 mètres carrés de terrain. Les jeunes de moins de trente ans ont des attentes particulières en matière de qualité de vie et de proximité des services. Cette génération donne de l'importance aux petites parcelles proches des centres.

Enfin, la question du vieillissement est présente dans le Trégor. Il apparaît une volonté de proposer de petits logements accessibles et bien placés. Le problème majeur reste celui de l'image dégradée de la densité. Il ne s'agit pas de transférer la densité de certains départements comme la Seine-Saint-Denis dans notre campagne trégoroise.

Il faut recentrer le débat relatif à la densité sur la notion de convivialité. Cette valeur est très chère aux habitants. Nous ferons vivre les équipements avec des espaces publics plus vivants. Nous investirons davantage dans la qualité des espaces publics. Nous revenons sur le plaisir de bien faire dont les élus sont les parties prenantes.

La charte de gouvernance permet de définir des règles communes. Nous avons décidé de réduire notre consommation du territoire par deux. Les règles de densité sont différenciées selon les communes. Cet objectif se traduit mieux à l'échelle du SCOT qui permet d'imposer des densités. L'ensemble de ces règles ont été prises comme des leviers pour changer les pratiques. Nous encourageons le travail sur les espaces publics, les espaces verts, les liaisons douces, etc.

Nous n'avons pas travaillé uniquement sur les extensions, mais aussi sur le renouvellement urbain. Dans ce territoire, nous effectuons un zonage puis nous attendons les constructions. Les zones U n'évoluent pas. Nous n'avons pas fixé des objectifs de pourcentage de renouvellement urbain du fait de la diversité des situations des communes. Nous avons privilégié le diagnostic de densification qui permet de s'intéresser aux tissus existants et de mettre en face les outils adéquats : intervention publique par la réhabilitation, expérimentation BIMBY, etc. Nous avons proposé aux communes d'envisager la densification du tissu existant.

Notre SCOT devrait être prochainement approuvé et mis en œuvre. En tant que SCOT, nous sommes une personne publique associée. Nous devons être présents aux réunions du PLU. Les élus ont décidé de se donner les moyens de mettre en œuvre le SCOT en conservant deux postes pour avoir un accompagnement des communes, en particulier celles qui n'ont pas d'ingénierie en urbanisme.

L'objectif consiste à définir des communes tests sur lesquelles nous allons expérimenter les dispositifs. Deux communes pilotes se sont portées volontaires, issu d'une volonté politique écologiste ou de la volonté de soigner l'outil agricole. Nous sommes partis de l'outil de densification pour mettre en place la démarche BIMBY. Nous sentons des difficultés à aller vers cette nouvelle méthode pour les élus comme pour les techniciens : Travaille-t-on sur toute la commune ou certains secteurs ? Les habitants seront-ils conviés en amont du PLU ? Est-ce une manière de mettre en œuvre le PLU ? Va-t-on solliciter les habitants pour la division parcellaire ?

Caroline ORIA : Il faudra bien entendu favoriser le partage du résultat de ces expérimentations. Un autre atelier traite particulièrement de l'incidence sur le règlement du PLU. C'est l'un des aboutissements de cette recherche. J'enchaîne, avant d'ouvrir les questions, sur l'agglomération de Rouen.

Rouen est entrée dans la démarche BIMBY par le hasard des programmations. BIMBY était le premier programme de l'agglomération à démarrer juste après le lancement du projet de recherche. En effet, l'agglomération de Rouen située entre Paris et Le Havre est partenaire du projet BIMBY. Cela fait trois ans que nous parlons aux élus d'intensification pavillonnaire, de renouvellement du tissu pavillonnaire existant, de recherche du foncier dans l'existant, etc.

L'agglomération de Rouen ou CREA regroupe 70 communes qui hébergent 493 000 habitants. Une partie dense de l'agglomération avec Rouen se situe autour des méandres de la Seine. Cette agglomération a été créée en 2010. Elle résulte de l'addition des 45 communes de l'agglomération de Rouen et des 10 communes de Melboeuf, ainsi que de 16 communes de deux communautés de commune englobant d'autres communes comme Jumièges. Notre agglomération est à la fois urbaine et très périurbaine avec 40 « petites communes ».

La problématique de la périurbanisation et de l'extension urbaine sur les parcelles urbaines et agricoles se pose naturellement, au même titre que la problématique du besoin en logement en pavillonnaire et en collectif. Le programme local de l'habitat a été le premier, avant le SCOT en cours d'élaboration, d'intégrer la démarche BIMBY. Nous cherchons des solutions pour éviter que tous les espaces agricoles et naturels ne soient urbanisés. Une part de l'agglomération est couverte par le parc naturel des Boucles de la Seine. L'articulation de tous ces documents rend la ville durable.

Le Programme Local de l'Habitat présentait plusieurs enjeux, notamment la baisse de la population dans les secteurs urbains au profit de secteurs périurbains à l'extérieur de l'agglomération. Cet enjeu vise à conserver les ménages qui s'installent au-delà des frontières de l'agglomération pour acquérir un logement. La consommation d'espace est modérée, mais réelle. Il y a toujours des zones AU dans les 70 communes de l'agglomération. Il convient de se demander comment intervenir sur le PLU en amont de son élaboration. Nous nous situons dans un secteur relativement périurbain avec des secteurs où la maison individuelle est courante.

L'agglomération doit se pencher sur la question de l'attractivité résidentielle, tout en offrant à la population actuelle et future l'habitat souhaité, afin de retenir une population qui partait, tout en essayant de consommer moins d'espace. A travers la démarche BIMBY, nous avons trouvé une porte d'entrée pour faire réfléchir les élus à une filière de production qui n'était ni connue ni utilisée. Ce programme ne concerne ni les zones agricoles, ni les zones naturelles. Nous ne parlons pas de renouvellement urbain des friches, de réutilisation des nombreux terrains de l'Etat, mais du tissu pavillonnaire existant. Le réinvestissement des quartiers pavillonnaires est un projet inédit pour les élus. L'intégration de BIMBY s'est déroulée progressivement à travers les documents de planification et les comités de pilotage. Nous avançons dans ce document de planification qui est un peu figé dans sa forme et sa construction. Un PLH comprend un diagnostic, des orientations et un programme d'action.

Le SCOT inclut diagnostic, PADD et DO. Nous nous sommes demandé comment sortir de cette démarche figée. En 2010 a été lancée l'élaboration du PLH. En juin 2011, nous avons organisé pour les 70 communes de l'agglomération un séminaire sur la démarche BIMBY et les formes urbaines. A cette occasion, nous avons tenté d'associer les élus autrement que sur les orientations, les enjeux de territoire, etc.

L'élaboration des documents de planification a progressé. Le projet de recherche BIMBY a offert l'opportunité d'inscrire les enjeux de cette démarche dans une fiche action du PLH. Le PLH de Rouen inscrit dans une fiche la problématique de développement d'une offre de logement complémentaire à l'offre existante, et la réflexion sur des projets innovants. Ces actions sont plus qualitatives. Elles permettent de lancer la réflexion des élus sur ce point. Parallèlement, le SCOT réfléchit à la consommation d'espace et aux typologies de communes pour définir ultérieurement des densités à inscrire dans le DO.

Ces démarches parallèles nous amènent entre techniciens à constituer un groupe de travail au sein de l'agglomération. Le SCOT est situé sur le même périmètre que l'agglomération : SCOT, PDU, PLUH et plan climat énergie sont pratiquement situés dans les mêmes bureaux. La proximité technique facilite les échanges et la transversalité entre les domaines. Pour convaincre un maire qu'au lieu d'ouvrir une zone à l'urbanisation excentrée du centre bourg, en lisière de forêt, non desservie par les transports en commun, il est préférable de consulter les collègues sur l'éventuelle construction d'un arrêt de bus au cours des dix prochaines années. Inversement, un projet de prolongation d'un arrêt de bu suppose qu'il y ait un certain nombre d'usagers potentiels des transports en commun.

Il faut définir précisément où privilégier le développement de l'habitat. Cette démarche est utile au PLH et au PDU. Le bouquet final est le SCOT qui livre des éléments prescriptifs. Les problématiques

d'eau et d'assainissement se retrouveront dans ces documents de planification. L'expérience consistant à croiser entre techniciens l'ensemble des données et problématiques permet d'élaborer une image globale du projet de territoire.

Parallèlement, nous sommes parvenus au printemps 2012 à lancer l'expérimentation de la démarche BIMBY dans le territoire. Le PLH est en cours d'élaboration. La réflexion sur le SCOT se poursuit. Quatre communes ont répondu à l'appel à candidature. L'agglomération a lancé un appel à candidature aux communes pour participer à cette démarche. Nous avons expérimenté la concertation avec les habitants et l'intégration de la démarche BIMBY dans quatre communes de l'agglomération.

En guise de conclusion, nous parvenons à instiller les données du problème dans ce document. Nous arriverons bientôt au PLU auquel nous voulons aboutir. L'expérimentation de la démarche consiste à aboutir à une révision du Plan local d'urbanisme pour autoriser la division parcellaire. La sensibilisation des élus est la première démarche à accomplir. C'est un travail de longue haleine. Les discussions ont duré deux ans à Rouen comme au Trégor. La partie n'est pas gagnée même si les documents de planification sont très complets. Le SCOT pourra-t-il aller au bout de la démarche en instaurant des densités et en définissant un PADD ? Au fur et à mesure que chaque commune révise son PLU, nous commençons à questionner la commune sur sa réflexion concernant les tissus existants : avez-vous pensé à votre potentiel dans le tissu pavillonnaire plutôt que d'ouvrir une zone à l'urbanisation ? Ce potentiel peut-il répondre à une partie des besoins en logement de la commune ?

Nous sommes confrontés à plusieurs obstacles, dont les vieilles habitudes comme la zone AU. Nous avons évoqué le coût de cette démarche lors du précédent atelier. La révision d'un PLU qui demande une étude assez fine du potentiel urbanisable du tissu pavillonnaire suppose de faire plusieurs fois le tour de la commune, ainsi que de mener des entretiens avec les habitants avant la rédaction du règlement, pour définir le potentiel. Il faut se demander si les divisions parcellaires pourraient avoir lieu à l'horizon de deux, cinq ou dix ans.

Nous nous sommes rendu compte lors de l'élaboration du PLH, que le sujet était mieux perçu lorsque nous demandions combien de permis de construire étaient issus de divisions parcellaires. Toutes les communes connaissent ce sujet. La densification est mieux acceptée à partir du moment où l'on démontre que ce phénomène n'est pas nouveau et que nous l'inscrivons dans des documents de planification sans volonté coercitive. La division parcellaire est un cas de figure très courant. Une fois que cette sensibilisation est faite, l'intégration dans des documents de planification ne demande pas beaucoup de travail.

Il faut une technicité, une bonne ingénierie et de bons arguments pour convaincre qu'il est possible d'aller au-delà de l'expérimentation et passer à une réglementation précise de la division parcellaire.

Nous sommes tous trois ouverts à vos questions.

Elodie VOUILLON, architecte, CAUE Gironde : Nous sommes extrêmement sollicités. Le CT vous aide dans le cadre de l'accompagnement atelier. Qui porte ? Qui finance ? Qui anime les ateliers ?

Caroline ORIA : Quelques réunions ont été animées par David et Benoît, puis nous avons repris le flambeau. A l'heure actuelle, l'agglomération a lancé l'appel à candidature BIMBY auprès des communes. Les 4 architectes qui mènent les entretiens avec les habitants sont rémunérés par l'agglomération. Nous percevons une subvention dans le cadre du programme de recherche.

Elodie VOUILLON, architecte, CAUE Gironde : Nous sommes sollicités par des communes comme l'acteur identifié pour animer ces ateliers avec les habitants. Cependant, qui porte et finance ces projets ?

Caroline ORIA : Chaque collectivité ou territoire fonctionnera de la manière qui lui convient pour définir l'initiateur et le porteur de la démarche. A l'heure actuelle, sachant que le programme de recherche s'arrête, nous négocions des budgets, dont nous espérons qu'ils vont croître, mais qui ne sont pas très élevés, pour accompagner les communes dans leur PLU. Ensuite, se posera la question de l'articulation entre le bureau d'étude PLU et le recrutement de prestataires externalisés. Ce ne sera pas nécessairement 100 000 euros par an. Le coût pourrait être de 20 000 euros. L'agglomération compte 70 communes. Le programme sera gérable en rédigeant 4 à 5 PLU par an, mais cela suppose de disposer d'un certain budget.

David BOURGEOIS, SCOT Grenelle Nord Pas de Calais : Je reste sur ma faim concernant l'intégration de la démarche BIMBY dans le SCOT. Elle sera approuvée le 20 décembre 2012 dans notre territoire. Il faut que je contacte David et Benoît pour qu'ils puissent me répondre. Nous réduisons de 50 % la consommation d'espace. Nous appliquons strictement la loi de modernisation agricole. Nous ferons jurisprudence dans la région Nord Pas de Calais. Notre SCOT regroupe 41 communes. Dans notre région, nous serons vraisemblablement dans l'obligation de réduire la consommation d'espace de 66 % au cours des dix prochaines années. J'ai tenté de comprendre notre démarche. La loi Grenelle nous oblige à accroître la densité. La densité minimale s'appuie sur des normes relativement simples : l'Etablissement public foncier interdit d'investir en-dessous de 16 logements à l'hectare dans l'espace rural.

Nous avons été rapidement confrontés à la problématique de la densité avec le CAUE du Nord Pas de Calais. Le mot « intensité » fait peur. Vous parlez d'intensification, cela fait moins peur, mais ces deux termes ont le même sens. Nous nous sommes posé la question pour faire comprendre aux élus l'importance de passer de 7 à 16 logements à l'hectare. Nous avons organisé 50 réunions avec les élus, et 100 réunions avec les partenaires publics associés. Nous réunissons des personnes de la DREAL, de la DDTL, de la Préfecture et du Conseil régional. Le CAUE nous rejoindra, au même titre que la chambre d'agriculture. Nous coécrivons et co-construisons. Nous nous sommes demandé comment réussir la démarche. Nous pensons qu'il serait opportun de montrer en réunion de travail avec les élus comment construire autrement, en axant la densité *via* la qualité. Nous continuons en vue de rédiger une charte de l'habitat durable que nous avons intitulée « *charte de l'habité (sic) durable ».*

Nous avons édité une brochure. Nous avons organisé 41 réunions publiques avec les 41 communes de notre SCOT. Notre démarche fait-elle partie de BIMBY ? La participation est venue. L'enquête publique est de la co-construction. Les salariés ont consulté notre site sur internet. La parcellisation est une démarche intéressante. Un maire nous demande si l'impératif de 16 logements à l'hectare s'applique à la parcelle qu'il aimerait répartir entre ses trois enfants. Nous répondons négativement

car il s'agit d'une parcelle individuelle. Quelle est la différence entre cette réponse et la démarche BIMBY ?

Caroline ORIA : Je ne dévoile pas l'esprit de BIMBY en disant que votre démarche est très positive. Dès lors que la densification est conforme à BIMBY, le projet peut n'avoir aucun rapport avec le programme. BIMBY part d'un tissu pavillonnaire. Si la densité ne s'applique pas à une parcelle, il faut se demander si les documents d'urbanisme qui réglementent l'occupation du sol permettent à cette parcelle d'être divisée en quatre. Or cette démarche relève du programme BIMBY. Par ailleurs, on n'a pas attendu BIMBY pour densifier le territoire.

Olivier GIRMA : La démarche BIMBY est très simple. Le maire rédige un courrier et invite les habitants à prendre rendez-vous avec des architectes pendant une heure. C'est le début de l'angle d'attaque partant de l'aspiration des résidents d'une commune de faire évoluer leur parcelle.

Philippe LEMAIRE : Pour compléter sur ce point, je rejoins les propos de Caroline Oria. Il existe plusieurs méthodes pour densifier. La démarche BIMBY présente l'intérêt de ne pas présenter de divergence entre les intérêts individuels et collectifs. Elle suppose d'aller au-devant des habitants le plus en amont dans la planification. Les moyens peuvent être relativement modestes, par des vacations d'architectes, en fonction du nombre de droits à construire que cela va générer. Cette dimension permettra ensuite de densifier le tissu pavillonnaire en réponse aux attentes des habitants, pour répondre à des attentes sociales qui ne trouvent pas aujourd'hui de réponse. Il faut penser à l'évolution du contexte social, à la crise économique et au problème de la solvabilité des ménages. La démarche BIMBY permet de trouver des solutions aux attentes en matière de logement qui n'existent pas dans l'urbain, le périurbain en première couronne et certains secteurs ruraux relativement éloignés. Cette démarche se superpose aux règles de réduction de la consommation d'espace en introduisant un levier d'action supplémentaire inédit.

Dès lors qu'une agglomération questionne les communes qui élaborent leur PLU, cette démarche est déjà essentielle. Les services de l'Etat peuvent accompagner cette démarche.

Caroline ORIA : Dès lors que vous définissez une densité à l'hectare, vous appliquez de la densification à l'intérieur du tissu existant.

Mathilde GUIHARD : Dans notre processus d'élaboration du SCOT, nous ne pouvions l'intégrer lorsque nous l'avons fait. Désormais, la possibilité est ouverte.

François PELISSET, Conseil régional Ile-de-France : Nous travaillons sur la révision du schéma directeur de la région Ile-de-France, qui donnera lieu à une enquête publique en octobre 2012. La densification et la démarche BIMBY sont-elles intégrées dans un document qui présente des préconisations ou à l'intérieur du document de réglementation qui est opposable ? Avez-vous pensé à le cartographier sur le SCOT ?

Mathilde GUIHARD : Nous l'avons ajouté dans le document d'orientation et d'objectifs, c'est-à-dire la partie réglementaire, opposable. Nous avons demandé à toutes les communes de réaliser des motifs de densification et d'expérimentation du tissu pavillonnaire en levant les freins à cette densification. C'est une prescription. Ensuite, l'animation et l'accompagnement des communes est une brique importante de la démarche.

Olivier GIRMA : Ce matin, une diapositive recensait les verbes à exclure au départ de la démarche BIMBY : « interdire, stopper, etc. ». Nous sommes en train d'élaborer le SCOT. Nous voulons positiver. Nous évitons de trop zoner. Nous définirons les secteurs à densifier, mais nous resterons souples pour le reste en indiquant des objectifs. Les conseillers municipaux devront utiliser ce levier et le mettre à disposition des urbanistes et architectes. Nous ne voulions pas contraindre de manière excessive.

Pierre-Mathieu DEGRUEL, architecte, Agence Urbaine de Dunkerque : Un élément intéressant et essentiel de la démarche est la question de la diversification des tissus urbains dans une logique monofonctionnelle. La construction d'un salon de coiffure familial dans le pavillonnaire est intéressante, mais je me positionne dans l'hypothèse d'une réussite probante de la démarche sur les tissus urbains et m'interroge sur la capacité des collectivités locales pour récupérer des emprises foncières suffisantes pour construire, à un moment où un niveau de population est atteint, des bâtiments comme une école ou une crèche. Cette question s'est-elle posée dans le cadre de vos travaux ?

Caroline ORIA : Ce sujet relève du travail du PLU en délimitant des secteurs où BIMBY serait favorisé. Tout dépend du profil et des secteurs de développement de la commune. L'ensemble des éléments se retrouvent dans le projet communal, quelle que soit la taille de la commune. Le DPU répond à l'objectif de construction d'une école. Le projet communal définit la fonctionnalité d'un quartier.

Pierre-Mathieu DEGRUEL : N'y a-t-il pas un risque à positionner les équipements importants en périphérie du territoire, ce qui poursuivrait une logique inverse aux besoins des habitants ?

Philippe LEMAIRE : Le processus d'accompagnement de la démarche BIMBY par la collectivité locale comprend une dimension de périurbain, qui peut conduire une collectivité à envisager la diversification de ses espaces publics, et à faire le point sur les besoins d'évolution des équipements publics et commerciaux de ces quartiers. La diversification de la population de ces quartiers suppose de faire le point sur la nécessité de redéployer un certain nombre d'équipements. Il faudra interroger ces quartiers pavillonnaires en termes de diversification des fonctions. Ce sujet est évoqué dans le cadre du projet de recherche.

Caroline ORIA : BIMBY est un processus lent, qui permet d'évaluer le besoin des habitants en termes d'équipements, commerces et services. En outre, le besoin en équipements fait partie de la vie des communes.

Camille MARTIN, étudiante : A l'inverse, les zones pavillonnaires sont très homogènes. Il se pose le problème du non-renouvellement des populations à l'intérieur de ces tissus. Certains équipements en place ne sont plus adaptés, comme les classes qui ferment. La démarche BIMBY est un élément pour pallier à cette démarche.

Caroline ORIA : Le principal élément affiché aux élus est l'accélération du renouvellement de la population dans les communes pour redynamiser les quartiers, faire fonctionner l'école ou l'équipement sportif. Le renouvellement de la population est beaucoup plus lent étant donné qu'on attend qu'un logement se libère pour loger une famille.

Francis LALBA, DREAL Centre : Je suis frappé dans votre exposé par le travail que vous menez pour rassurer. Vous avez parlé d'intensification.

Mathilde GUIHARD : Nous avons changé l'image de la densité.

Francis LALBA: Vous avez parlé d'expérimentation. C'est une façon de rassurer et motiver les élus. Une fois que ce travail de mise en confiance et d'engagement sera terminé, présenterez-vous des informations plus précises et sérieuses ? Vous n'avez donné aucune statistique.

Caroline ORIA : Nous ne voulons pas abrutir l'audience de données chiffrées.

Francis LABA : Je souhaiterais des informations sur l'âge de la maison, l'âge moyen et les ressources des propriétaires des maisons individuelles. Ce débat a-t-il été engagé ?

Caroline ORIA : Non. Nous restons sur des démarches spontanées d'habitants qui veulent ou non diviser leur parcelle. Les entretiens visent à rassurer les habitants. A cette occasion, nous leur expliquons que leur ville ou leur village ne se transformera pas complètement en trois ans. Nous expliquons que la mutation de 5 hectares de terres agricoles en lotissement sera beaucoup plus brutale que la démarche BIMBY. Ces arguments rassurent les élus sur le fait que densité ne dégrade pas le cadre de vie. Nous agissons d'ores-et-déjà de manière concrète. En préparant les mentalités à une densification plus douce, nous permettrons de loger de nouveaux habitants, nous consommerons moins de foncier, et nous aurons des PLU vertueux. Nous préparons les PLU de demain.

Mathilde GUIHARD : Notre travail a d'ores-et-déjà commencé, même si le SCOT du Trégor ne se situe pas encore en mode exécutoire. Les communes ont intégré leurs objectifs de densité depuis deux ans dans les PLU. Lorsque des personnes viennent à la mairie pour construire sur une grande parcelle, nous leur conseillons d'en construire plusieurs. Dès lors que nous leur conseillons de construire sur une partie de la parcelle, les messages relatifs à la densification sont en œuvre.

David BOURGEOIS, Directeur du SESDRA : Appliquez-vous la loi Grenelle sur votre SCOT ?

Mathilde GUIHARD : Oui, même si nous ne sommes pas labellisés.

David BOURGEOIS : Le SCOT doit être conforme au Grenelle à compter du 1er janvier 2016.

Olivier ALEXANDRE, SCOT Grenoble : Quel est le contenu concret de votre T2O ? L'atelier porte sur « BIMBY dans la planification ». Je note que la planification prépare la densité, mais que le BIMBY se déroule à l'échelle communale. Le BIMBY peut-il être planifié ? Est-ce limité à la densification ? Peut-on développer des outils *ad hoc* dans la planification ?

Mathilde GUIHARD : Nos documents sont élaborés très en amont par rapport à la division parcellaire. Une part importante de la démarche relève de la sensibilisation. Comment utilisons-nous BIMBY dans le tissu pavillonnaire ? Nous élaborons un diagnostic du tissu existant puis nous étudions les évolutions.

Olivier ALEXANDRE : Ce diagnostic est-il obligatoire dans le PLU ?

Mathilde GUIHARD : Oui. Depuis le Grenelle, le SCOT peut imposer un diagnostic de densification aux PLU. Nous avons demandé de lever les freins à cette expérimentation. Cette démarche relève de la préconisation étant donné que nous ne pouvons pas obliger la parcellisation.

Olivier GIRMA : Je pourrai vous répondre l'an prochain, lorsque nous aurons validé le SCOT. Nous nous interrogeons en amont avec les élus, dans un contexte où il n'y a que des maisons individuelles. En France, le maire a le pouvoir sur les règles d'urbanisme. Il envoie le courrier et consulte sa population de propriétaires. Cette démarche est accompagnée par les pouvoirs publics.

Gérard BOL, DDT Hérault : Nous avons parlé de SCOT, PLH et PDU, ainsi que du PLU comme l'échelle de base de la démarche BIMBY. En revanche, nous n'avons pas parlé de PLU intercommunal. J'ai même vu le contraire dans le « petit livre vert » qui vante la nécessité de maintenir la compétence d'urbanisme à l'échelle communale. Pour une démarche soutenue par l'Etat, il est curieux de laisser cette compétence au niveau communal. Il faut étudier comment cette démarche peut être instrumentalisée par un BIMBY intercommunal.

David BOURGEOIS : Les intercommunalités qui s'accordent la compétence d'urbanisme sont dans l'obligation d'élaborer un PLU intercommunal à l'horizon de 2017.

Gérard BOL : Je vois dans le cadre de la démarche BIMBY la nécessité de construire une ingénierie très fine, légitime et indispensable, qui ne sera pas prise en charge par la commune.

Caroline ORIA : Pour être provocateur, dans l'attente d'un PLU intercommunal, nous pourrions donner aux collectivités les moyens de réfléchir à cette filière et de la valoriser, ce qui donnera autant d'hectares non consommés.

Philippe LEMAIRE, CETE NC : La question de l'ingénierie des collectivités pour accompagner la démarche est importante. Il se pose aussi la question de l'évolution de l'ingénierie. Le bureau d'étude devra également adapter ses pratiques et ses manières de faire.

Caroline ORIA : C'est exact lorsque le bureau d'étude est convaincu de la démarche. Le Maire de Roncherolles, commune de l'agglomération roannaise de 1 000 habitants, voyait la démarche BIMBY comme l'antithèse du projet communal. J'ai éprouvé de grandes difficultés à lui expliquer que ce n'était pas antinomique.

Olivier ALEXANDRE : Je suis certain qu'il est possible de faire du mauvais BIMBY. Il est possible de faire de la densification aussi mauvaise que de l'étalement urbain.

Marie LANG, architecte : La démarche concerne essentiellement les particuliers. Je me demandais s'il fallait éventuellement lancer une nouvelle campagne publicitaire sur BIMBY, même si je suis opposée à la publicité. Le rêve de la maison individuelle a été tellement vendu que beaucoup s'y sont attachés. L'idée consistant à être propriétaire d'une maison dotée d'un terrain est ancrée chez de nombreux Français. Une campagne publicitaire pourrait promouvoir les nouveaux modes d'habiter comme le développement durable, qui est progressivement entré dans les mœurs *via* les bâtiments BBC.

Caroline ORIA : Y a-t-il besoin d'une campagne de publicité pour satisfaire des aspirations individuelles ?

Un intervenant : N'est-il pas réducteur de limiter la démarche BIMBY à la division parcellaire ?

Philippe LEMAIRE, CETE NC : Il a été démontré ce matin que la démarche BIMBY vise l'ensemble des mesures de densification. La division parcellaire ne couvre qu'une partie des attentes.

Olivier ALEXANDRE : Comment s'assurer que les dispositifs de densification conduisent à des projets de qualité ? BIMBY est un programme de l'ANR, avec des partenaires de qualité.

Philippe LEMAIRE : Un chantier d'évolution des pratiques professionnelles est en cours, dans les bureaux d'étude, au sein des collectivités locales, dans les services de l'état. Le projet ne s'arrêtera pas demain.

Caroline ORIA : Nous recevrons une partie des réponses demain après-midi étant donné que David et Benoît souhaitent que la démarche s'étende au-delà du projet de recherche, à l'ensemble de la société civile.

Un intervenant : J'aurais souhaité entendre le point de vue du CAUE de Bordeaux qui a zoné le tissu pavillonnaire de manière différenciée sans aller à une démarche BIMBY. Dans deux communes de la Communauté urbaine, Bordeaux, 50 % des permis sont demandés sur de la division parcellaire, ce qui interpelle très fortement les élus et le CAUE interrogés par les particuliers, qui cherchent un conseil architectural. L'attente par rapport au SCOT et au PLH consistait à monter d'un cran en vue de planifier ce qui existe déjà.

Elodie VOUILLON, CAUE Gironde : A Bordeaux, ce phénomène subi de densification ne se constate pas uniquement dans une agglomération où il y a une pression foncière soutenue. Certains maires perçoivent la division parcellaire comme l'unique solution de l'évolution de leur tissu pavillonnaire. Le taux de 50 % de permis de construire sur la division parcellaire est relativement élevé. Le CAUE et la communauté urbaine de Bordeaux se questionnent sur ce sujet. David est intervenu pour présenter la démarche BIMBY. Nous notons un véritable besoin en matière de densification. Nous voulons être pilotes de cette démarche.

Caroline ORIA : Le projet de recherche a permis d'expérimenter plusieurs projets. Trois ans n'est pas une durée suffisante pour arrêter une méthode.

Elodie VOUILLON : Nous sommes dans l'attente d'une méthode. Nous devons étudier comment aider les élus.

Caroline ORIA : Nous avons voulu montrer qu'à partir du moment où nous accomplissons un effort de pédagogie et d'explication, nous ne pouvons que présenter le résultat du début de notre expérimentation, comme tous les documents de planification qui se perfectionnent progressivement. Il ne faut pas s'attendre à une méthode unique qui s'appliquerait à toutes les situations.

Mathilde GUIHARD : Il est important de se rencontrer pour construire progressivement et en commun.

Philippe LEMAIRE : BIMBY est un projet de recherche qui connaît un souci d'opérationnalité. Les briques présentées sur le site BIMBY.fr peuvent être mobilisées par les collectivités locales et les bureaux d'étude. Cette démarche est originale pour un projet en cours d'élaboration. Ce projet va au-devant d'attentes importantes des services des collectivités locales. Il apparaît une envie des élus d'accentuer la densification, dans un contexte de pression sur la consommation d'espace. Il faut trouver un certain nombre de solutions qui permettent de mettre en œuvre cette limitation de la consommation d'espace. BIMBY n'est pas la seule solution, mais ce programme participe à cette ambition. L'ensemble des collectivités locales de France devraient être amenées à se poser la question de la densification du tissu pavillonnaire.

BIMBY

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Pourquoi faut-il construire plus de maisons individuelles ? »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Pourquoi faut-il construire plus de maisons individuelles ?

Animateur :

David MIET, *Pilote du projet BIMBY, CETE Ile-de-France*

Intervenants :

Dominique DUPERRET, *Secrétaire Général de l'Union des Maisons Françaises : Les constructeurs de maisons individuelles peuvent-ils construire sur des parcelles déjà bâties?*

Jacques AUDREN, *Vice-Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Ile de France : Les parcelles issues de division parcellaire, un marché d'avenir pour les architectes ?*

André CARON, *Gérant Caron Marketing : Quel avenir quantitatif pour la maison individuelle construite sur une parcelle issue de division parcellaire ?*

Jean-Marc GOHIER, *Chargé d'études, Ademe Haute-Normandie : Retour d'expérience sur le PLH de Dieppe : quelles pistes d'évolution pour un pavillonnaire seventies ?*

Résumé :

Le titre de l'atelier « Pourquoi faut-il construire plus de maisons individuelles ? » est quelque peu provocateur à dessein et reflète des difficultés rencontrées ces deux dernières années à exprimer le sens de la démarche BIMBY notamment à des planificateurs. Ces derniers réalisent en effet difficilement que la quantité de production de logements est en grande partie due à la maison individuelle, dont plus de la moitié est produite à l'unité.

Pourquoi donc construire plus de maisons individuelles ? Pour construire plus de logements dans les secteurs où le foncier est rare et cher.

Dès lors, deux questions se posent :

> Comment communiquer plus efficacement vis-à-vis des urbanistes et des planificateurs sur l'intérêt de la quantité par l'unité ?

> Que dire sur la qualité des maisons ?

Quel avenir quantitatif pour la maison individuelle construite sur une parcelle issue de division parcellaire ?

L'exemple de l'Ile-de-France fait apparaître un potentiel important, la première couronne, comptant 340 000 maisons individuelles, en moyenne construites sur des terrains de 750 mètres carrés dont une bonne partie peut faire l'objet d'une scission par des propriétaires dont l'âge moyen est très élevé.

Il serait donc indispensable pour les constructeurs d'acquérir des capacités de travail sur ce type de terrain, par le biais d'une collaboration avec les architectes. De même, la nécessité de financer la réalisation d'une rénovation thermique constitue une motivation très importante pour les propriétaires occupants, à la condition toutefois qu'une offre puissante soit disponible. La démarche BIMBY semble donc tout à fait applicable, à tout le moins sur les zones denses à prix importants au mètre carré sur lesquelles il est envisageable de monter à des vitesses de densification de 3 ou 4 % par an.

Si un tel raisonnement s'applique à l'Ile-de-France, il est également transposable à toutes les grandes agglomérations (Lyon, Marseille…) dans lesquelles la même tension est présente et où la demande potentiellement importante ne s'exprime pas actuellement, puisqu'aucune offre n'est disponible.

Les constructeurs de maisons individuelles peuvent-ils construire sur des parcelles déjà bâties ?

Un double mouvement s'opère actuellement. La question de la maison comme instrument d'une densité nouvelle maîtrisée et acceptée par la population fait en effet l'objet d'une prise de conscience importante, le même phénomène étant observé chez les élus.

Ce double mouvement tient au fait qu'au sein même de la communauté des constructeurs, la population est peu identifiée. C'est pourquoi une commission de travail au sein de l'Union des Maisons Françaises travaille actuellement au changement juridico-financier de mode opératoire, avec le montage de petites opérations en promotion horizontale.

Par ailleurs, un article récent du ministère du Logement évoquait le chiffre de 230 000 logements en besoin. Or depuis quarante ans, la maison représente plus de la moitié des surfaces construites.

S'agissant de la reconstruction en zone urbaine, les observations statistiques montrent que le renouvellement du parc porte sur 180 000 logements, de sorte que le delta se fait en extension. Dans cette mesure, l'extension urbaine crée du logement, de sorte qu'il est nécessaire de cesser les postures trop idéologiques.

Finalement il existe des points de croisement entre les architectes, les élus et les urbanistes.

A cet égard, l'exemple d'un opérateur du groupe LESTERLIN est intéressant à étudier. En Ile-de-France, trente commerciaux de ce groupe œuvrent au quotidien pour vendre des maisons

individuelles, mais seuls cinq d'entre eux possèdent le savoir et l'attitude pour vendre du terrain à bâtir dans le jardin d'un voisin. Deux articulations techniquement possibles se présentent :

> l'achat d'un terrain en deuxième position pour y bâtir une maison ;

> l'achat d'un terrain en deuxième position pour y bâtir deux maisons.

A cette fin, il est nécessaire d'effectuer une déclaration préalable avec un géomètre et de procéder au dépôt de demande de permis de construire. Après le dépôt interviennent des problématiques de droit de l'urbanisme.

La deuxième configuration est source de complexification liée au droit commun et de l'urbanisme ainsi qu'aux frais de copropriété, de partage, d'hypothèque. Il apparaît en définitive que la construction de deux maisons sur un terrain dans son jardin n'est réellement envisageable que lorsqu'il s'agit de la même famille.

Il convient également de souligner que les copropriétés ne sont actuellement plus acceptées par les notaires.

Ainsi qu'il l'a été observé, la possibilité de division d'un terrain ne procède pas d'un souhait initial des propriétaires, mais plutôt d'une demande révélée par l'information qui leur est fournie quant à cette possibilité. Le prix perçu lors de la division parcellaire est alors envisagé comme un complément financier non négligeable pour la retraite.

En outre, en vue de parvenir à une baisse du prix du foncier grâce à la démarche BIMBY, il sera nécessaire de déterminer le niveau de volume de constructions permettant de dépasser le stade de la pénurie, en ramenant l'offre et la demande à des rapports comparables. En tout état de cause, tant que les démarches auront un caractère expérimental, on ne pourra compter sur une baisse générale des prix et l'on devra raisonner sur les attributs et les qualités des terrains constructibles produits via le règlement, pour les cibler en fonction de certaines catégories de populations.

Il s'agit d'adopter dans le PLU une logique "produit", consistant à ne plus de raisonner en nombre de mètres carrés mais par type d'habitat.

Les parcelles issues de division parcellaire : un marché pour les architectes ?

La démarche BIMBY est marginale parmi les architectes, dont la tradition culturelle comporte une critique fondamentale de la maison individuelle.

Or le BIMBY existe déjà mais qu'il est très compliqué à mettre en œuvre ...

Retour d'expérience sur le PLH de Dieppe : quelles pistes d'évolution pour un pavillonnaire seventies ?

Une expérience BIMBY est actuellement menée dans la région dieppoise.

Au Nord, 18 communes se trouvent dans un PLH en révision et 80 communes se trouvent dans un SCOT en construction.

La population est vieillissante (entre 70 et 80 ans) et statistiquement dans le PLH, le décrochage de ces personnes à vivre chez elles individuellement se situe à 82 ans.

La ZAC d'Offranville est pour partie déjà construite. Dans cette ville de 5 000 habitants existe un très fort potentiel pour en accueillir 20 000 du fait même de sa structure de ville. Néanmoins la population s'oppose à cette extension démographique. Le PLU propose donc de travailler par paliers, en intégrant les nouveaux arrivants dans la ZAC ou en négociant parcelle par parcelle pour développer BIMBY.

Une caractéristique de ces lotissements tient au fait que la population vieillit en même temps et libère les habitations. De surcroît, la gestion du thermique est actuellement très mauvaise, des couples ou même des personnes seules vivant dans des F4 sans aucune isolation et se réfugiant donc dans une seule pièce chauffée.

Ces ménages n'anticipent pas leur fin de vie, et n'imaginent pas qu'un conseil en immobilier pourrait leur permettre de réaliser leur parcours foncier. Le conseil BIMBY représente donc une solution certaine.

Une troisième idée à développer est celle que le pavillonnaire isolé des bourgs, peu dense, subira la montée du coût de gestion des réseaux et des nécessaires réhabilitations.

Du fait de l'augmentation durable des prix du pétrole, il sera indispensable pour les habitats de s'organiser autour de bourgs et de centres fonctionnels et non de demeurer isolés au milieu d'un grand terrain, la question des réseaux devenant cruciale.

En conclusion, les logements apparaissent inadaptés en termes de surface, de réglementation technique, de sécurité, d'aménagement pour le vieillissement et de proximité des biens et services.

Retranscription :

David MIET : Vous l'aurez remarqué, peu d'élus sont présents au colloque. Nous avons sciemment invité, en premier lieu, la profession afin qu'elle s'approprie ce sujet. Nous souhaiterions en effet qu'à l'avenir, la démarche BIMBY soit avant tout portée par les professionnels et devienne une offre de service innovante, présentée plus largement aux élus dès qu'elle aura acquis de la maturité. Finalement, différents types de métiers sont concernés, comme en témoigne la qualité des personnes présentes autour de cette table : constructeurs de maisons individuels, architectes et

planificateurs. Cet atelier est donc strcuturé en triangle, puisqu'en amont les planificateurs réfléchissent à la nature et à la forme de l'offre de logement, tandis qu'en aval les producteurs de l'offre sont représentés d'une part par les architectes et d'autre part par les constructeurs de maisons individuelles.

Le titre de l'atelier "Pourquoi faut-il construire plus de maisons individuelles ?" est quelque peu provocateur. Il reflète des difficultés que nous avons rencontrées au cours de ces deux dernières années à exprimer le véritable sens de la démarche BIMBY à un public d'urbanistes et de planificateurs.

Ces derniers éprouvent en effet quelque peine à envisager de quelle façon la maison individuelle peut constituer une réponse quantitativement significative à la crise du logement. Ceci est particulièrement vrai en Ile-de-France. En effet, dans la mesure où chaque année seuls 30 000 logements sont construits dans cette région, pour un besoin d'au moins 70 000 unités, il est difficile d'envisager la construction de nouvelles maisons individuelles autrement que comme quelque chose d'anecdotique.

Dans nos métiers de planificateurs, la quantité est en effet envisagée par secteurs et par opérations, et la quantité quasi systématiquement associée au collectif. Dans beaucoup d'autres domaines pourtant, les ventes sont individualisées, l'unité produisant la quantité. Or comme nous vous l'avons démontré ce matin, chiffres à l'appui, la quantité de production de logements est en grande partie due à la maison individuelle, dont plus de la moitié est produite à l'unité. Et nous avons une réelle difficulté à expliquer cette notion aux urbanistes.

Reprenons le cas de l'Ile-de-France. Chaque année, sur 30 000 logements construits, 6 à 8 000 sont des maisons individuelles. Ce chiffre est effectivement faible du fait de l'absence de disponibilité actuelle de foncier dans la région. Or l'hypothèse de départ de BIMBY consiste à affirmer que le foncier disponible, auquel nul n'avait pensé, se situe dans le jardin des gens. Ce foncier est dormant. Les départements de la première couronne sont remplis de maisons individuelles, dont les jardins mesurent parfois 600 à 800 mètres carrés, qui constituent un réel secteur d'intervention possible.

En Ile-de-France, le stock actuel de maisons individuelles est estimé à 1,4 millions d'unités. Une densification à un rythme de 1 % par an engendrerait la création de 14 000 terrains, soit deux fois la production actuelle de maisons individuelles. La pression foncière étant extrêmement forte en Ile-de-France, une vitesse de densification de 2 % par an des tissus pavillonnaires serait tout à fait envisageable.

Ainsi, le nombre de terrains à bâtir créés serait porté à 30 000 unités, sans étalement urbain. Des terrains qui ont la particularité de n'être constructibles que sous forme de maisons individuelles.

Pourquoi donc construire plus de maisons individuelles ? Pour construire plus de logements dans les secteurs où le foncier est rare et cher.

Si on examine le stock de maisons individuelles, on se rend compte que 1 à 2 % par an produisent des volumes considérables tout en maintenant des densités relativement faibles. En partant par exemple d'un lotissement dont la densité est actuellement de dix logements à l'hectare, avec des terrains de

800 mètres carrés, une vitesse de densification de 2 % par an impliquerait de passer en dix ans à une densité de douze logements à l'hectare.

Si les planificateurs ont quelques difficultés à percevoir ces chiffres c'est sans doute en raison d'un problème de représentation mentale de la réalité spatiale de ces chiffres ; une difficulté de représentation des proportions. Dès lors, deux questions se posent :

> Comment communiquer plus efficacement vis-à-vis des urbanistes et des planificateurs sur l'intérêt d'envisager de produire la quantité par l'unité ?

> Que dire sur la qualité des maisons ? En d'autres termes, qui va bâtir et les logements seront-ils dignes de ce nom ?

Avant de donner la parole à l'Union des Maisons Françaises, je vous ferai part d'une petite anecdote : il existe en Ile-de-France un Observatoire Régional du Foncier qui rassemble les élus, l'Etat, les promoteurs et l'ensemble des acteurs de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de la production de logement. Lorsque j'ai demandé à une responsable pourquoi l'Union des Maisons Françaises ne siégeait pas à cet observatoire, on m'a répondu qu'il serait mal venu de travailler avec les responsables de l'étalement urbain.

Or, comme nous l'avons démontré, seuls deux acteurs sont susceptibles de construire sur une parcelle BIMBY, c'est-à-dire avec un étalement urbain strictement nul : un constructeur de maisons individuelles, ou un architecte. Là encore, nous voyons qu'il est très complexe de faire entrevoir aujourd'hui à un planificateur la réalité de l'activité d'un constructeur de maisons individuelles.

C'est pourquoi j'ai invité Dominique DUPERRET, secrétaire général de l'Union des Maisons Françaises et André CARON, spécialiste du chiffre de la maison individuelle, pour tenter de répondre à la question posée ce matin par le directeur de l'Atelier International du Grand Paris relativement au potentiel chiffré du BIMBY en Ile-de-France. Peut-on réellement tripler le chiffre de 5 à 6 000 constructions de maisons individuelles par an ? Les acteurs sont-ils présents pour le faire ?

Quant aux architectes, ils se posent également la question de savoir si la parcelle issue d'une division parcellaire ne serait pas susceptible de représenter le marché de demain, ces parcelles étant souvent étroites et complexes en raison des problèmes de vis-à-vis, d'accès, etc.

Enfin, Jean-Marc GOHIER, de l'ADEME Haute-Normandie, évoquera le PLH de Dieppe et le sujet de la maison individuelle en dehors des poncifs habituels du métier sur cet objet quelque peu mal-aimé.

Conférence d'**André CARON,** *Gérant Caron Marketing :* Quel avenir quantitatif pour une maison individuelle construite sur une parcelle issue de division parcellaire ?

André CARON : Je reprendrai l'exemple de l'Ile-de-France, pour laquelle le potentiel est beaucoup plus élevé que ce que vous indiquez. En effet dans la première couronne, on compte 340 000 maisons individuelles, en moyenne construites sur des terrains de 750 mètres carrés dont une bonne partie peut faire l'objet d'une scission. L'âge moyen des propriétaires occupants de ces maisons est très élevé, ce qui implique à court et moyen terme des renouvellements. Dès lors, un grand nombre de mesures pourraient être entreprises, à la condition d'une ouverture des possibilités.

Actuellement, les architectes ne viennent que rarement sur ce genre de marché, et les constructeurs de maisons individuelles ne l'ont pas réellement travaillé non plus. En effet jusqu'à présent ces derniers ont travaillé sur modèle, la maison-type étant le pavillon avec terrain de 800 à 1 000 mètres carrés, sachant même que la taille du terrain moyen en France atteint 1 100 mètres carrés.

Il serait donc indispensable pour les constructeurs d'acquérir des capacités de travail sur ce type de terrain, par le biais d'une collaboration avec les architectes. Le potentiel est donc présent et l'ouverture sera certaine, ne serait-ce que par la disparition des propriétaires. De même, la nécessité de financer la réalisation d'une rénovation thermique et l'augmentation des impôts locaux constituent des motivations très importantes pour les propriétaires occupants, à la condition toutefois qu'une offre puissante soit disponible. Ce raisonnement me semble donc tout à fait applicable, à tout le moins sur les zones denses à prix importants au mètre carré sur lesquelles il est envisageable de monter à 3 ou 4 %.

Si un tel raisonnement s'applique à l'Ile-de-France, il est également transposable à toutes les grosses agglomérations (Lyon, Marseille…) dans lesquelles la même tension est présente et où la demande potentiellement importante ne s'exerce pas actuellement, puisqu'aucune offre n'est disponible.

Conférence de **Dominique DUPERRET**, *Secrétaire Général de l'Union des Maisons Françaises:* Les constructeurs de maisons individuelles peuvent-ils construire sur des parcelles déjà bâties ?

Dominique DUPERRET : Je me suis fait accompagner de Nicolas GOSSARD, opérateur-constructeur, qui apportera son éclairage.

Par rapport à votre intéressante introduction, je signale qu'un double mouvement s'opère actuellement. La question de la maison comme instrument d'une densité nouvelle maîtrisée et acceptée par la population fait en effet l'objet d'une prise de conscience importante, à laquelle vous avez contribué. On observe le même phénomène chez les élus, étant précisé par rapport à l'anecdote que vous relatiez, que la maison n'est pas l'auteur de l'étalement urbain mais qu'il s'agit plutôt d'un problème de production foncière. En d'autres termes, la maison est la victime de l'étalement urbain mais n'en est pas la cause.

Ce double mouvement tient au fait qu'au sein même de la communauté des constructeurs, même si nous sommes traditionnellement les représentants du diffus nous sommes généralement une population peu identifiée au sein des aménageurs, des élus et des responsables de l'urbanisme. C'est pourquoi une commission de travail au sein de l'Union des Maisons Françaises travaille actuellement au changement juridico-financier de mode opératoire, avec le montage de petites opérations en promotion horizontale. De ce fait au sein de la profession de constructeur, on sent bien qu'il existe un réel potentiel.

Par ailleurs, il ne faut pas se méprendre sur les grandes données économiques. Un article récent du ministère du Logement évoquait bien le chiffre de 230 000 logements en besoin. Depuis quarante ans, la maison représente plus de la moitié des surfaces construites.

S'agissant de la reconstruction en zone urbaine, les observations statistiques montrent que le renouvellement du parc porte sur 180 000 logements, de sorte que le delta se fait en extension. Dans cette mesure, l'extension urbaine crée du logement, de sorte qu'il est nécessaire de cesser les postures trop idéologiques.

Quand on envisage les choses depuis quelques années, il apparaît que le stock de présence de maisons en Ile-de-France est à 22 % selon les zones, mais que le flux est de 37,2 % en zone A. En zone B1, le stock est de 39,7 % tandis que le flux atteint 43 %. En commune rurale, le stock est de 89,5 % pour un flux de 79 %. On assiste donc à un rééquilibrage du parc. C'est pourquoi les réflexions initiées avec BIMBY sont intéressantes car elles se situent dans le réel.

En matière statistique, on s'aperçoit qu'on a largement construit en zone urbaine, ce qui a conduit la densification à s'opérer au fil du temps. Il s'agit donc d'adopter une vision beaucoup plus fine que la posture politique incantatoire.

Finalement il existe des points de croisement entre les architectes, les élus et les urbanistes.

Jean-Marc GOHIER, chargé d'études, ADEME Haute-Normandie : Je souhaite simplement apporter une nuance par rapport à la définition de l'INSEE. Aujourd'hui, on travaille plutôt sur un flux pendulaire, c'est-à-dire l'attachement à un bassin économique. Dans cette mesure, quand une commune dépend à plus de 50 % de la commune centre, elle se trouve en agglomération urbaine alors qu'auparavant une continuité était nécessaire. Le rapport a donc changé.

Dominique DUPERRET : Nicolas GOSSARD, l'un de nos adhérents en Ile-de-France, monte des opérations en découpage de parcelle, et nous livrera donc les grandes lignes de ses opérations.

Nicolas GOSSARD, groupe LESTERLIN : Le groupe LESTERLIN représente trois marques de maisons, et environ 500 maisons par an. En Ile-de-France, trente commerciaux œuvrent au quotidien pour vendre des maisons individuelles, soit classiques sur catalogue, soit sur mesure. Sur les trente, au maximum cinq opérateurs possèdent le savoir et l'attitude pour vendre du terrain à bâtir dans le jardin d'un voisin. Nous sommes en effet avant tout les spécialistes de la construction de maison sur terrain nu. Il n'est pas encore dans la mentalité française d'avoir des terrains de 200 ou 300 mètres carrés, même si les mentalités évoluent actuellement. Le consommateur s'aperçoit en effet que la banque est en réalité le décideur.

Deux articulations techniquement possibles se présentent :

> l'achat d'un terrain en deuxième position pour y bâtir une maison ;

> l'achat d'un terrain en deuxième position pour y bâtir deux maisons.

A cette fin, il est nécessaire d'effectuer une déclaration préalable avec un géomètre et de procéder au dépôt de demande de permis de construire. Ensuite, compte tenu de l'obligation imposée par le PLU national d'avoir huit mètres de limite en façade, seize mètres seraient théoriquement nécessaires pour deux maisons.

C'est pourquoi il est possible, par le recours à un acte notarié, de créer une servitude de vue ramenée à huit mètres, ce qui représente une amélioration considérable.

En tout état de cause après le dépôt interviennent des problématiques de droit de l'urbanisme. Les commerciaux doivent donc être formés en ce sens.

En général, les terrains sont plus complexes de sorte que des coûts supplémentaires peuvent intervenir.

Dans l'exemple de la première configuration, un terrain représente une moyenne de plus-value d'environ 15 000 euros, uniquement sur la faisabilité d'une construction en second rang. Le fait de diviser le terrain le rend plus accessible. Il sera certes de taille plus modeste, mais son coût sera moindre.

La deuxième configuration complexifie car il existe un problème de stationnement. De plus le droit commun et de l'urbanisme entrent en jeu, de même que les frais de copropriété, de partage, d'hypothèque. C'est pourquoi il est en général proposé aux clients d'adopter la même banque. Il apparaît néanmoins que très concrètement, la construction de deux maisons sur un terrain dans son jardin n'est réellement envisageable que lorsqu'il s'agit de la même famille.

De la salle : Lorsque vous évoquez l'hypothèse de deux maisons sur un terrain dans son jardin, cela implique-t-il que le terrain ne soit pas divisé ?

Nicolas GOSSARD : En effet, le terrain n'est pas divisé, ce qui explique les nécessaires transferts d'hypothèque et les complications rencontrées de façon générale auprès de la banque.

A titre d'exemple, lors d'une expérience de couponing dans un petit bourg, dans un quartier bien défini et ciblé, nous avons recueilli quelques réponses favorables. Ce chantier doit donc être ouvert.

David MIET : Pourrait-on entendre des points de vue d'architectes après celui des constructeurs ?

Une architecte en région nantaise : Je suis jeune architecte, et j'ai actuellement plusieurs projets entrant dans la démarche BIMBY. Je ne sais pas si cela est spécifique à ma région, mais il existe beaucoup de demandes. Je partage les points de vue exprimés et les principes.

David MIET : De ce fait, vous avez trouvé votre marché.

L'architecte en région nantaise : Pour le moment, c'est le cas. Néanmoins je ne suis pas en mesure de prédire l'évolution ultérieure.

Jean-Marc GOHIER : Dans un atelier précédent, l'article 5 du PLU sur la division a été abordé. La réflexion portait effectivement sur la nécessité de rester dans une même famille, ou encore de prendre l'option de ne diviser qu'après avoir construit. En tout état de cause même si les banques sont encore quelque peu frileuses, nous nous trouvons actuellement dans une période de transition d'urbanisme entre les anciens POS et les futurs PUI.

Nicolas GOSSARD : J'ajoute que les copropriétés ne sont actuellement plus acceptées par les notaires.

De la salle : L'arrivée de Google Earth ouvre-t-elle des possibilités ? S'agit-t-il d'une modification importante de votre approche pour prospecter du foncier ?

Nicolas GOSSARD : En effet, Google Earth représente un outil extraordinaire, permettant de gagner un temps précieux.

De la salle : Je peux témoigner sur mon entreprise et également sur la Commune Urbaine de Bordeaux, dans laquelle la prospection foncière était auparavant réalisée au coup par coup, surtout en zone C, afin de déterminer si les propriétaires étaient disposées à vendre.

Il est également incontestable que les notaires ne sont pas favorables aux copropriétés.

La CUB de Bordeaux, si elle n'est pas d'une grande densité, est très proche de Bordeaux centre.

La promotion en est faite par un constructeur. Actuellement, les prix atteignent 2 740 euros le mètre carrés pour des terrains de 200 mètres carrés.

Sur le marché de la promotion locale en neuf, les prix s'élèvent à 3 800 le mètre carré. En cas de division parcellaire, le chiffre baisse de 43 %.

En ce qui concerne notre démarche sur la filière courte, nous sommes contraints de travailler autrement. C'est pourquoi la possibilité de division d'un terrain est révélée aux propriétaires, qui ne connaissent pas la plupart du temps cette possibilité. Il ne s'agit donc pas d'un besoin initial de leur

part, mais plutôt d'une demande révélée par l'information. Le prix perçu lors de la division parcellaire est alors envisagé comme un complément financier non négligeable pour la retraite.

De la salle : L'augmentation de 25 % du potentiel implique-t-elle une baisse significative d'autant sur le prix du foncier ?

André CARON : Or en situation de pénurie, la balance des prix entre l'offre et la demande est très précise : si l'offre est augmentée, les prix baissent. Pourtant les prix du foncier vont très rarement baisser, du fait de la pénurie de foncier dans les zones urbaines. Je rappelle que 72 % des maisons individuelles sont actuellement réalisées en communes rurales (zone 5). L'immense majorité des ménages en zone urbaine n'ont pas les moyens de financer une maison individuelle en raison du prix des terrains.

David MIET : Aujourd'hui toutes les grandes agglomérations françaises connaissent une pénurie de terrains à bâtir. Dans cette mesure, tant que le volume produit ne sera pas suffisant pour la combler, les prix n'évolueront pas. Dès lors, il s'agira de déterminer le niveau de volume permettant de dépasser le stade de la pénurie, en ramenant l'offre et la demande à des rapports comparables.

A titre d'exemple, les Essarts-le-Roi, commune de 6 000 habitants avec laquelle nous expérimentons la démarche BIMBY, connaitra une augmentation de l'offre de terrains à bâtir sur son territoire sans toutefois que les prix baissent, puisque les communes alentours ne pratiqueront pas la même démarche simultanément.

En pareille situation, nous avons envisagé de réutiliser le COS couplé à d'autres éléments du règlement afin de nous assurer que des terrains à bâtir avec des droits à bâtir limités (par exemple à 90 ou 110 m2 habitables), puissent être produits par division parcellaire. Ainsi, ces terrains seront sortis du marché des seconds accédants, dont le pouvoir d'achat détermine les prix sur la commune et qui souhaitent dans cette région bâtir 150 mètres carrés. Finalement les terrains de taille réduite intéresseront plutôt les jeunes ménages ainsi que les couples se retrouvant seuls après le départ des enfants. C'est un exemple de stratégie pour produire des terrains à bâtir à des prix abordables sans attendre une baisse globale des prix de l'immobilier.

De la salle : A Vancouver, nous avons déterminé un certain nombre de quartiers permettant la densification. Or les prix ne baissent pas en raison d'une grande spéculation, les propriétaires estimant plus grande la valeur de leur terrain si deux maisons y sont potentiellement constructibles.

David MIET : Tant que les démarches auront un caractère expérimental, il n'est pas raisonnable de compter sur une baisse générale du prix des terrains. Mieux vaut travailler sur les attributs et les qualités des terrains constructibles, via le règlement, pour cibler les produits en fonction de catégories de population que l'on souhaite accueillir.

De la salle (intervenant précédent) : Ce matin vous évoquiez le chiffre de 20 % des propriétaires potentiellement disposés à diviser leur terrain.

David MIET : Le chiffre de 20 % signifie qu'un grand nombre de personnes diviseront leur terrain également pour des proches. Au niveau du prix, cela n'aura donc plus rien à voir avec une approche spéculative. Une division parcellaire, cela signifie avoir un nouveau voisin, que l'on choisit. Quand on analyse réellement la distribution des prix de vente des terrains, on se rend compte que tout le monde n'est pas spéculateur, et que la plupart des propriétaires souhaitent avoir un voisin avec lequel ils s'entendent. Toutes ces logiques de solidarité échappent généralement aux professionnels, mais sont perceptibles au travers d'une analyse fine des prix.

De la salle : Il me semble que vous avez raison sur le fait de choisir son voisin. En revanche la spéculation est dans la nature même de l'immobilier, de sorte qu'elle ne saurait être ignorée. En revanche, sur les zones A ou B1, les prix ne pourront jamais diminuer compte tenu de la pénurie.

David MIET : Il s'agit pas de compter sur une baisse générale des prix des terrains mais de sortir les produits qui nous manquent, notamment les logements abordables pour les primo-accédant, par une limitation fine des droits à bâtir sur les terrains créés.

De la salle : On observe que certaines communes font actuellement du BIMBY sans le savoir, par le biais de la majoration de la taxe foncière non bâtie. Une telle approche procède de l'application d'une règle du PLU ouvrant des possibilités fiscales aux communes : par exemple, au-delà de 500 mètres carrés non bâtis, une surtaxe est appliquée. Ceci permet donc naturellement de faire émerger la possibilité de construire.

Avez-vous donc prospecté sur ces communes qui créent des gisements fonciers, et dans lesquelles les propriétaires ont un rapport différent puisqu'ils sont surtaxés ?

Nicolas GOSSARD : Il me semble qu'il s'agisse de niches.

André CARON : Néanmoins, une telle surtaxe constituerait une bonne orientation à prendre pour l'Etat.

De la salle : En quoi les constructeurs de maisons individuelles sont-ils intéressés par le BIMBY, dans la mesure où il apparaît que les projets requièrent systématiquement des adaptations de terrains ?

De la salle : Il s'agit d'une fausse idée. En premier lieu nous sommes intéressés car sollicités en tant que spécialistes de la maison, donc possédant un savoir-faire particulier. Or la plus grande partie des agents immobiliers ne sont pas compétents sur les problématiques du foncier, de sorte qu'il est préférable de nous y intéresser nous-mêmes. En outre, nos commerciaux sont aguerris et savent mettre en œuvre ce type de projet car il a été pensé en amont. Je précise toutefois que nous nous situons toujours dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle : d'une part nous mettons en relation un vendeur de terrain avec un candidat à la construction de maison, et d'autre part nous mettons en œuvre le contrat de construction.

Nicolas GOSSARD : J'ajoute que nous ne sommes pas uniquement des pavillonneurs, cette image étant obsolète. Notre cœur de métier consiste en effet à fabriquer et dessiner des maisons sur mesure. Nous faisons également appel à des architectes pour des cas compliqués, et la relation entre nos deux professions est très intéressante. La construction de maisons fait même l'objet d'un grand prix annuel à l'Union des Maisons Françaises, sur le modèle d'un concours d'architectes.

Florian GOLAY, Architecte, Président de la Maison de l'Architecture de l'Isère : Malgré que la démarche BIMBY vise à long terme une réduction du phénomène d'étalement urbain, je sens très enthousiastes les constructeurs de maisons individuelles. Comment vivez-vous donc le fait que la source qui vous a nourri depuis ces quarante dernières années puisse se tarir ?

André CARON : La problématique des constructeurs est d'étendre globalement leur chiffre d'affaires. Compte-tenu des problèmes de la primo-accession populaire, notre marge actuelle est d'environ 5 %, comparable à celle des promoteurs. Le futur de la profession de constructeurs consistera donc à élargir leur marché à d'autres types de ménages, alors qu'il est actuellement presque exclusivement composé de primo-accédants populaires d'esprit rurbain.

De la salle : Ceci apparaît comme une réelle évolution stratégique.

André CARON : Nous avons une stratégie du « double zéro », susceptible de changer l'image de la maison individuelle : « zéro étalement urbain » et « zéro énergie ».

Conférence de **Jacques AUDREN**, *Vice-Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Ile-de-France :* Les parcelles issues de division parcellaire, un marché d'avenir pour les architectes ?

Jacques AUDREN : Je salue la présence des nombreux architectes dans la salle. J'aime BIMBY, mais en ce sens je suis marginal. En effet, dans la tradition culturelle des architectes il y a une critique fondamentale de tout ce qui touche à la maison individuelle. Je le vis comme professionnel et comme élu, et il me semble que cet ostracisme constitue une erreur.

De plus je signale que BIMBY existe depuis au moins le XIXème siècle - c'est-à-dire l'âge d'or de la construction - dans un vide juridique.

Une troisième raison m'attache à BIMBY : l'inversion sémantique. Je connaissais en effet plutôt l'inverse, c'est-à-dire « Not In My Backyard ».

En tout état de cause, je suis effectivement intrigué de l'intérêt des constructeurs individuels à une forme d'extinction de leurs ressources.

L'art du BIMBY est l'art d'accommoder les restes. Je suis architecte-conseil de l'Etat et ai visité à ce titre quatre départements depuis 20 ans. Dans ceux-ci, contrairement à une doxa des architectes, 70 % des constructions sont en densification ou en division de parcelle. Il apparaît donc que le BIMBY existe déjà mais qu'il est très compliqué à mettre en œuvre. A mon sens, le BIMBY ne doit pas être uniquement pratiqué sur le territoire existant, mais être intégré au moment même de la conception, en prévoyant une possibilité d'évolution. Il existe de grandes ressources foncières, à l'intérieur même desquelles il faut inoculer du BIMBY dès cette conception. Je suis donc favorable à une prospective de la démarche BIMBY et non simplement à une recherche de ressources. Il est nécessaire d'aller plus loin.

Conférence de **Jean-Marc GOHIER**, *Chargé d'études, Ademe Haute-Normandie:* Retour d'expérience sur le PLH de Dieppe : quelles pistes d'évolution pour un pavillonnaire seventies ?

Jean-Marc GOHIER : Je travaille à l'ADEME sur les questions d'urbanisme et de mobilité, entre autres en développant une approche environnementale de l'urbanisme, c'est-à-dire le moyen de mettre de l'ambition environnementale dans des projets urbains, dans les PLU, dans la planification ou dans les projets d'aménagement. Nous travaillons donc en parallèle sur de la planification et des opérations rurales.

Nous travaillons notamment le BIMBY avec le CAUE.

Une carte est projetée à l'écran (région dieppoise).

Au Nord, 18 communes se trouvent dans un PLH en révision et 80 communes se trouvent dans un SCOT en construction. Sur les 18 communes, le PLH de Dieppe a pris le parti de développer l'approche BIMBY. Il n'est en effet pas plus difficile de travailler sur une zone existante que sur une zone potentiellement polluée.

De plus, la population est vieillissante (entre 70 et 80 ans) et statistiquement dans le PLH, le décrochage de ces personnes à vivre chez elles individuellement se situe à 82 ans.

La ZAC d'Offranville est pour partie déjà construite, mais nécessite un certain couturage. Dans cette parcelle sont situés un camping et un jardin botanique, offrant véritablement à cette ville de 5 000 habitants un très fort potentiel pour en accueillir 20 000 du fait même de sa structure de ville. Tous les services sont en effet disponibles. Néanmoins la population s'oppose à cette extension démographique. Le PLU propose donc de travailler par paliers, en intégrant les nouveaux arrivants dans la ZAC ou en négociant parcelle par parcelle pour développer BIMBY. L'idée est de créer quelques références, pour étendre ensuite l'opération aux quartiers voisins grâce au bouche à oreille.

La démarche est actuellement en cours, et un atelier sur la stratégie foncière a d'ores et déjà eu lieu. Un comité de pilotage se réunira en octobre.

Enfin, il s'agit de négocier une densité au niveau de la ZAC et des parcelles, sachant que la surface de ces dernières n'est pas très élevée. En tout état de cause à un niveau général dans l'agglomération de Rouen les terrains sont grands et potentiellement constructibles sur une partie. En outre, la caractéristique de la Normandie n'est pas aberrante par rapport au sud-ouest parisien, dans lesquels les villages ont parfois la même densité. En revanche le coût du foncier est différent.

Une caractéristique de ces lotissements tient au fait que la population vieillit en même temps et libère les habitations, qui pourraient de fait être occupées par des couples avec enfants n'ayant plus les moyens d'accéder. De surcroît, la gestion du thermique est actuellement très mauvaise, des couples ou même des personnes seules vivant dans des F4 sans aucune isolation et se réfugiant donc dans une seule pièce chauffée.

Ces ménages n'anticipent pas leur fin de vie, et n'imaginent pas qu'un conseil en immobilier pourrait leur permettre de réaliser leur parcours foncier. Le schéma classique est en effet d'acheter un bien une fois pour toutes, sans tenir compte de l'évolution de son occupation et des conditions de vie. Dans cette mesure l'urbanisme en fin de vie devient aberrant car les équipements du lotissement ne sont plus adaptés non plus à la population vieillissante.

Le conseil BIMBY représente donc une solution certaine.

Une troisième idée à développer est celle que le pavillonnaire isolé des bourgs, peu dense, subira la montée du coût de gestion des réseaux et des nécessaires réhabilitations.

La question finale émane du comité d'analyse stratégique. Elle tend à souligner que le pétrole sera durablement cher et les prix volatiles, de sorte qu'il sera indispensable de réaliser des économies d'énergie et rénover un parc. La manière de vivre dans les logements déjà bâtis sera donc nécessairement révolutionnée pour réduire les gaz à effets de serre. Dans cette perspective, il s'agira pour les habitats de s'organiser autour de bourgs et de centres fonctionnels et non de demeurer isolé au milieu d'un grand terrain, la question des réseaux devenant cruciale.

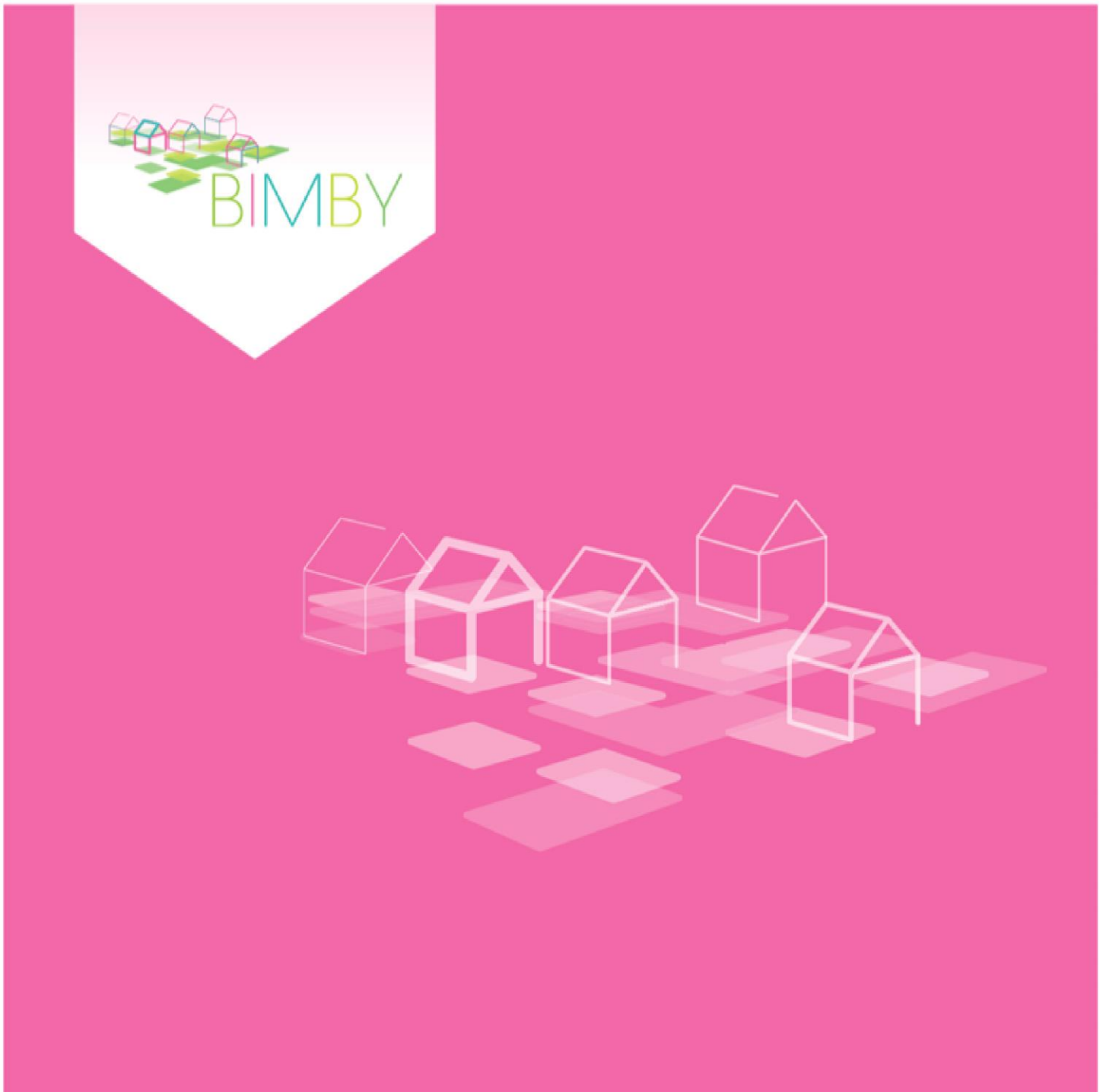
En conclusion, les logements apparaissent inadaptés en termes de surface, de réglementation technique, de sécurité, d'aménagement pour le vieillissement et de proximité des biens et services.

André CARON : Le problème de l'obsolescence du parc de maisons individuelles pose également la question de la transition thermique, que les personnes âgées devront assurer sans en avoir les moyens. La revente d'une partie de leur terrain constitue une solution importante pour eux.

Une autre solution consisterait à démolir la maison pour en construire deux neuves.

Jean-Marc GOHIER : Si l'on conserve la façade et l'allure de l'architecture tout en reconstruisant avec de nouvelles normes, le résultat sera très convenable.

De la salle : Il serait regrettable que les jeunes générations paient seules la facture énergétique.



BIMBY

Ateliers thématiques

« Cohérence architecturale et beauté du Bimby »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Cohérence architecturale et beauté du Bimby

Animateur :
David ORBACH, *Architecte*

Résumé :

La laideur de l'architecture contemporaine : comment renouer avec le beau ?

Le colloque Bimby a pour but de présenter une nouvelle forme d'urbanisation. Ce thème fait donc apparaître en creux le constat que l'urbanisme actuel ne convient pas aux individus. Vivre dans un environnement laid constitue certainement l'un des facteurs, parmi d'autres, qui expliquent la consommation record d'antidépresseurs des Français.

Il est cependant rare que des personnes osent avouer publiquement qu'elles n'apprécient pas l'architecture contemporaine, car elles sont immédiatement moquées et accusées de passéisme. Pourtant, ceux qui déclarent aimer l'architecture moderne ne vivent pas dans les quartiers modernes qu'ils disent admirer. Leur appréciation est donc sujette à caution. Par ailleurs, les guides touristiques ne conseillent qu'exceptionnellement la visite des quartiers nouveaux. Il s'agit là d'une preuve supplémentaire de la laideur de l'urbanisme contemporain, admiré en public, détesté en privé.

Ce constat amène à oser poser la question du beau. Celle-ci n'est en effet plus évoquée depuis une cinquantaine d'années. L'approche Bimby semble prometteuse pour renouer avec l'esthétique, car elle est démocratique. Fondamentalement, l'architecture moderne n'est pas faite pour les habitants car elle n'est pas faite par eux.

L'urbanisme actuel repose sur des critères économiques très éloignés de la dimension humaine. Les habitants ne se reconnaissent pas dans les quartiers modernes, car ceux-ci n'ont pas d'âme. En outre, le modernisme a produit des attitudes assez négatives et destructrices des cultures locales, en particulier au niveau des us et coutumes de la vie quotidienne dans l'habitat.

L'urbanisme contemporain traduit en effet la politique ultra-libérale du XX^{e} siècle. Cette doctrine prône la liberté. Pourtant, un nombre croissant d'individus se nourrit et se vêt de la même manière. La liberté crée donc l'uniformité à tous les niveaux, y compris sur le plan architectural. Les habitants devraient se concerter afin de définir les orientations urbanistiques qu'ils souhaitent voir mettre en œuvre sur leurs territoires.

La significative disparition des toits

La question du toit illustre concrètement les dérives de l'architecture moderne. En effet, cette dernière détruit les toits car elle a horreur du passé. Les revues spécialisées ne présentent que des « boîtes » blanches et plates. Or, les habitants sont très attachés au toit, car il représente symboliquement la maison. En outre, le grenier est le siège de la mémoire, et il n'est pas anodin de constater que la pensée ultra-libérale a pour ambition de modeler des consommateurs sans mémoire.

Réglementation de l'urbanisme et beauté

La question de la réglementation doit être posée dans les débats sur la beauté de l'urbanisme contemporain : faut-il alléger les PLU et autres documents d'urbanisme, ou imposer davantage de règles ? Comment établir un lien entre les règlements et la notion du beau ?

D'aucuns estiment que laisser les particuliers entièrement libres de leurs constructions aboutit à des réalisations très discutables, c'est-à-dire à l'usage massif du béton et du parpaing.

D'autres estiment au contraire que faire confiance aux habitants, c'est-à-dire leur laisser une certaine liberté de construction, serait le moyen de retrouver de la variété dans l'architecture.

Urbanisme et diversité

Les modes de construction professionnels et planifiés ont fait perdre en diversité. Bimby pourrait donner l'occasion d'en introduire à nouveau dans l'habitat, à condition d'autoriser une certaine dérégulation. Par exemple, il faudrait réduire le nombre des articles des PLU. L'abondance de règles pourrait avantageusement être remplacée par de l'instruction, du conseil et de l'accompagnement aux particuliers, en prêtant attention aux aspects esthétiques. Les architectes devraient assumer ces missions. En Belgique, par exemple, aucune construction ne peut être entreprise sans procéder au préalable à une étude architecturale.

La beauté architecturale, une question polémique

L'une des membres de l'équipe d'architectes en charge des premières expérimentations de Bimby rappelle que celui-ci n'a pas pour objectif de faire du beau. En effet, le projet s'adresse majoritairement à des auto-constructeurs, et non aux architectes, et vise à stopper l'aberration de l'étalement urbain.

Certains estiment par ailleurs que la cohérence d'un quartier se bâtit dans la durée. Les vieux quartiers sont le reflet de l'histoire sociale. Certains bâtiments insalubres ou mal construits ont été détruits au fil du temps. Il faut donc laisser du temps aux quartiers modernes, afin que les usages s'adaptent aux lieux. En outre, l'urbanisme contemporain peut aboutir à des réussites. En témoignent le quartier de Valingby, dans la ville de Stockholm, et celui de Quita de Malagueira, situé dans la périphérie de la ville portugaise d'Evora. Dans ces deux cas, les architectes ont pris en considération les habitants.

Enfin, opposer la laideur de l'urbanisme moderne à la production Bimby, qui serait esthétiquement préférable parce que démocratique, semble discutable. Il paraît en effet difficile de juger *a priori* de

la beauté de constructions juxtaposées issues de projets individuels. Par ailleurs, l'architecture moderne ne se résume pas aux boîtes plates. En outre, si les quartiers anciens sont beaux, c'est parce qu'une sorte de « sélection naturelle » s'est opérée au fil du temps. En d'autres termes, les éléments laids ont été démolis.

Au terme de cet atelier polémique, la plupart des participants de l'atelier s'accordent à penser que, si la question du beau est éminemment subjective, il est au moins une certitude, à savoir que les architectes devraient être davantage à l'écoute des particuliers.

Retranscription :

David ORBACH : Bonjour à tous, et merci pour votre présence. Tout l'intérêt de cet atelier résidant dans l'échange, je vais commencer par me présenter. Architecte et urbaniste, je dirige une agence avec mon associée, Isabelle Coste. Nous construisons des bâtiments publics depuis quinze ans : écoles, maisons de l'enfance, logements sociaux, etc. Je donne en outre des cours sur le thème de l'architecture à l'Université Populaire de Michel Onfray, à Caen. Je m'interroge particulièrement sur l'architecture moderne, qui produit des constructions moins belles qu'autrefois, et sur les moyens de la repenser sur la base de l'Art Nouveau.

Le colloque Bimby a pour but de présenter une nouvelle forme d'urbanisation. Il postule donc en creux le fait que l'urbanisme actuel ne convient pas. La France est considérée comme un pays de cocagne car nous y disposons de paysages superbes et variés. Ses habitants sont pourtant les champions de la consommation d'antidépresseurs. L'urbanisme joue certainement un rôle dans cet état de fait, même s'il n'en est évidemment pas entièrement responsable. L'approche Bimby me semble prometteuse pour renouer avec la beauté, car elle est démocratique.

Puisque la beauté est le thème de cet atelier, je vous propose de commencer par discuter de la laideur de l'urbanisme contemporain. Notre échange sera sans doute séditieux, puisque la question du beau n'est plus évoquée depuis 50 ans. Le simple fait de s'y intéresser me semble donc être un acte révolutionnaire et important. Chacun d'entre nous a en effet été convaincu que ne pas aimer l'urbanisme contemporain revenait à être un ringard nostalgique de la lampe à pétrole. Je voudrais que nous réfléchissions ensemble aux arguments utilisés par les personnes qui déclarent que l'urbanisme moderne est beau, et se moquent de ceux qui pensent le contraire.

Il m'a fallu dix ans pour comprendre que personne n'aime l'urbanisme contemporain, c'est-à-dire celui du XX^{e} siècle Disons-le sans fard : tout le monde pense qu'il est moche. L'urbanisme étant au service des êtres humains, déclarer qu'il est laid signifie également qu'il ne fonctionne pas Cependant, il faudrait pouvoir l'exprimer à haute voix, sans culpabilité. Or, il n'est pas de bon ton de donner son avis esthétique sur l'urbanisme moderne, car d'aucuns soulignent immédiatement que vous n'y connaissez rien, qu'il faut avoir étudié pour le comprendre, et que tous les goûts sont dans la nature – ce qui revient à dire que le vôtre ne compte pas. L'affaire est pliée, et les chantiers peuvent commencer.

Dans un dîner, il se trouvera toujours une personne pour affirmer avec violence qu'elle aime l'architecture nouvelle et les quartiers contemporains. Néanmoins, la vraie beauté vient du cœur, et non de la bouche. Les déclarations de ces personnes sont sans valeur car ce ne sont que des mots. Il faut, pour connaître la vérité, demander aux défenseurs de l'architecture moderne où ils résident, et où ils passent leurs vacances. Vous vous apercevrez très rapidement que ce n'est jamais dans un quartier nouveau. J'ai beau avoir visité Manhattan et avoir déclaré, comme tout le monde, que c'est un beau quartier, je n'y vis pas. Mon appréciation ne vaut rien, et je n'en crois pas un mot. La vraie beauté se mesure par le corps. La seule architecture que j'aime est celle que j'ai envie de voir et que j'ai envie de vivre physiquement.

J'ajoute que les touristes affluent dans les vieilles églises et les villages, et non dans les quartiers emblématiques de l'urbanisme moderne. De même, les guides touristiques recommandent la visite de lieux anciens et ne promeuvent que très rarement les quartiers du XX^{e} siècle. Qui parmi ceux qui sont allés en Egypte ont vu les quartiers modernes du Caire ?

Pourtant, une partie de l'urbanisme contemporain appartient déjà au passé. La Villa Savoye date de 1936. Cependant, personne ne souhaite visiter les quartiers postérieurs à la période Art Nouveau.

Raphaël CASTIN : Tout réside dans la patine du temps. Un siècle, c'est fort peu. La cohérence d'un quartier se bâtit dans la durée. Les vieux quartiers sont le reflet de l'histoire sociale. Certains bâtiments insalubres ou mal construits été détruits. Il faut laisser du temps aux quartiers modernes, afin que les usages s'adaptent aux lieux.

David ORBACH : L'urbanisme moderne naît de la pensée de l'Etat. Les quartiers anciens sont dus à l'organisation des individus eux-mêmes.

Raphaël CASTIN : Versailles a pourtant été conçu par la volonté du roi.

David ORBACH : L'urbanisme contemporain traduit la politique ultra-libérale du XX^{e} siècle. Les constructions du début du siècle ne plaisent toujours pas à notre époque. La patine du temps n'est donc pas en jeu. Fondamentalement, l'architecture moderne n'est pas faite pour les habitants car elle n'est pas faite par eux. Du reste, il faut noter que Le Corbusier était très lié au ministre du Logement et aux grands groupes de construction de son époque.

Raphaël CASTIN : Le contexte culturel est prégnant dans l'appréciation de l'architecture.

Un intervenant : L'urbanisme actuel repose sur des critères économiques. La dimension humaine en est fort lointaine. La référence humaine, ce sont les quartiers anciens, qui n'ont jamais été soumis à des règles. Les habitants ne se reconnaissent pas dans les quartiers modernes, car ceux-ci n'ont pas d'âme. En Allemagne, les centres anciens ont été détruits à 80 % pendant la seconde guerre mondiale. Les reconstructions modernes sont belles et se marient bien avec l'ancien. Les habitants s'approprient bien plus facilement ces nouveaux quartiers qu'en France.

David ORBACH : Les Allemands ont essayé de reconstruire leur histoire en reconstruisant leurs habitations.

Un intervenant : La misère architecturale française s'explique par son absence totale de conception.

David ORBACH : L'ultra-libéralisme prône la liberté. Pourtant, un nombre croissant d'individu se nourrit et se vêt de la même manière. Je me méfie donc de la liberté, qui nous rend tous semblables. Je préfèrerais que les habitants se concertent afin de définir les orientations architecturales qu'ils souhaitent voir mettre en œuvre sur leurs territoires. Bimby me paraît particulièrement adapté à ce genre de débats.

Bernard LE ROY, architecte, chercheur et enseignant à l'ENSA Paris-Belleville : Il y a quelques années, Marine LE ROY et moi-même avions répondu à une consultation de recherche consacrée à la problématique suivante : « densité, urbanité, intimité ». Nous avions dans ce cadre porté le projet intitulé « *Lotir les lotissements. Conditions architecturales urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel* ». Actuellement, je participe au projet Bimby.

Je rejoins le propos de David ORBACH. Je pense que nous avons été trahis par un faux modernisme. Celui-ci a produit des attitudes assez négatives et destructrices des cultures locales, en particulier sur le plan des us et coutumes de la vie quotidienne dans l'habitat. Il a engendré des types de maisons et des morphologies de quartiers qui vont à l'encontre des pratiques que les habitants avaient coutume de développer. Il existe donc une grande différence entre les quartiers massifs construits à la hâte après-guerre et ceux dans lesquels les individus aspirent à vivre.

Je considère néanmoins que l'urbanisme moderne a produit de très grandes réussites. Deux exemples me viennent à l'esprit.

A Stockholm, le quartier de Valingby, pourtant construit dans les années 1950-1960 sur une dalle au-dessus de la ligne de métro, est apprécié par ses habitants. J'en veux pour preuve qu'il n'est pas soumis aux habituelles manifestations de sabotage urbain visibles dans les quartiers ratés. Valingby doit selon moi sa beauté à ses gabarits et à ses proportions : les largeurs des rues y sont différentes, les motifs soignés, et l'éclairage public et le mobilier urbain ont fait l'objet d'études approfondies. Les espaces ont été scénographiés en portant une grande attention à la question des échelles. Je dois dire que je suis effaré par la manière dont ces questions d'échelles sont généralement négligées par l'architecture contemporaine, qui préfère bien souvent décliner des normes stupides.

Mon deuxième exemple est le quartier Quita de Malagueira, conçu par l'architecte Alvaro Siza en périphérie de la ville portugaise d'Evora. Ce quartier, dont la construction a débuté dans les années 1970, s'est nourri de la réflexion locale des habitants.

David ORBACH : J'ai été un architecte contemporanéiste pendant très longtemps. J'ai donc visité les quartiers modernes et les ai appréciés. Toutefois, je me suis rendu compte que mon sentiment positif venait de ce que j'évoluais dans un milieu d'architectes qui s'auto-félicitait de la qualité de l'urbanisme contemporain. A présent, il faut se mettre à l'écoute des habitants.

Un intervenant : Un architecte de ma ville pratique du Bimby contemporain sans en revendiquer le nom. Les habitants critiquaient au début ce qu'ils considéraient comme des maisons en carton, puis ont commencé à apprécier l'architecture moderne. Cependant, ces réalisations sont à petite échelle, c'est-à-dire une échelle humaine. Les grands projets reposent quant à eux sur la banalité de la répétition.

Marine LE ROY : En tant que chercheurs sur les solutions de densification, Bernard Le Roy et moi-même nous étions interrogés sur les souhaits des particuliers. La majorité avait exprimé le désir du pavillon, c'est-à-dire d'une maison individuelle à quatre faces, dont il est possible de faire le tour. Nous avions identifié cette préférence comme étant l'une des sources des problèmes des lotissements. En effet, elle conduit à bâtir les maisons au centre des parcelles. Etant partisans d'une densification douce et vertueuse, nous avons entamé une réflexion sur les « bonnes » distances, c'est-à-dire celles qui sont sociologiquement acceptables, et sur les plans qu'il convient d'appliquer dans les parcelles. Il apparaît également essentiel de réfléchir aux moyens d'éviter de brouiller la qualité du bâti existant.

Laurence MORICE, du CAUE Nord-Pas-de-Calais : Il me semble que David Orbach oppose la laideur de l'urbanisme moderne à la production Bimby, qui serait esthétiquement préférable parce que démocratique. Cependant, il me paraît difficile de juger *a priori* de la beauté de constructions juxtaposées issues de projets individuels.

David ORBACH : La question esthétique est essentielle. Soit les personnes peuvent construire comme elles le souhaitent, au risque d'aboutir à n'importe quoi, soit des règles sont imposées. Le réel problème réside dans la légitimité de la régulation : quelles règles ? Qui peut les énoncer ?

Un intervenant : S'agissant de la question de la régulation, je pense que nous pouvons oser une comparaison avec la nature. Les écosystèmes sont viables à partir du moment où ils sont variés. En outre, un processus de sélection naturelle est à l'œuvre. Je me demande s'il ne faut pas admettre ce fait dans le domaine de l'urbanisme. Les modes de construction professionnels et planifiés ont fait perdre en diversité. Nous pourrions y revenir grâce au Bimby. Je pense qu'il faudrait autoriser une certaine dérégulation, en réduisant le nombre des articles des PLU. L'abondance de règles pourrait être remplacée par de l'instruction, du conseil et de l'accompagnement aux particuliers, en prêtant attention aux aspects esthétiques.

Par ailleurs, si les quartiers anciens sont beaux, c'est aussi parce qu'une sélection a eu lieu au fil du temps. En d'autres termes, les éléments laids ont été démolis. Ne pouvons-nous donc faire un peu confiance aux habitants, quitte à obtenir des constructions qui ne nous plaisent pas, afin de retrouver une certaine variété dans l'architecture ?

David ORBACH : Je déplore l'uniformité des constructions présentées par les revues d'architecture et souscris à l'idée de la diversité. Cependant, la dérégulation me semble aller à l'encontre de cette dernière. Laisser faire n'importe quoi aboutit à n'importe quoi, c'est-à-dire à l'utilisation en masse du béton et du parpaing. Seuls les pays comme la Suisse, l'Allemagne et les Etats-Unis, qui ont une culture du bois, échappent à ce modèle dominant.

Un intervenant : L'idée de culture est en effet fondamentale. Où est la culture lorsque les personnes vont acheter des parpaings pour construire une pièce supplémentaire ? Je reçois 2 000 permis par an, et seule une trentaine de dossiers présente des plans corrects et bien dessinés, alors que je suis en zone protégée. Nous devons nous préoccuper de ceux qui veulent se loger et ne disposent pas de la culture nécessaire pour comprendre les recommandations qui leur sont présentées.

David ORBACH : Il faudrait peut-être étendre les secteurs protégés, car ce sont les seuls lieux où il est possible de faire respecter certaines règles et de dire « non ». Ailleurs, le recours au béton et au parpaing est d'usage courant.

Un intervenant : Il ne faut pas dire « non » mais donner des explications et des conseils aux particuliers. De nombreuses personnes viennent me consulter sans avoir des connaissances suffisantes en construction. Ce sont des proies faciles pour les promoteurs et les constructeurs. Combien de fois les garages sont-ils orientés au sud, et les séjours au nord ? La qualité de vie est souvent sacrifiée par les promoteurs, sans parler de la beauté.

Un intervenant, architecte et urbaniste : Je connais des habitants qui ne sont pas insatisfaits de leurs pavillons, même si nous pouvons émettre des critiques sur la banalisation de cet habitat. Il est difficile de les intéresser à la question lors des réunions de PLU. Le seul moyen de recueillir leur attention consiste à discuter de leur propre projet, directement.

David ORBACH : Votre propos concerne l'architecture des pavillons, qui peut effectivement être tout à fait acceptée par leurs habitants. Quant à moi, j'évoquais tout à l'heure celle des boîtes blanches montrées par les revues d'architecture.

Un intervenant : J'ai de plus en plus affaire à des personnes qui rejettent le pavillon à deux pentes, et souhaitent une maison plus contemporaine. Je pense donc qu'il va falloir être modeste quant au qualitatif que nous parviendrons à atteindre grâce au Bimby.

Un intervenant : Je considère qu'il est fondamental d'avoir recours à l'architecture. Des kilomètres de lotissement similaires et banals se déroulent dans nos paysages. Seuls les panneaux permettent de faire la différence entre les communes. Nous avons besoin d'animation. Les personnes s'ennuient dans ces lieux ! Par ailleurs, je pense qu'un règlement contraignant incite les individus à se montrer créatifs, si tant est qu'il ne soit pas trop lourd. Lorsque les documents d'urbanisme sont excessivement touffus, les bureaux d'études eux-mêmes ne s'y retrouvent plus.

Un intervenant : Je suis originaire de Belgique, et je signale que toute construction doit y faire l'objet d'une étude architecturale.

Je pense que la maison individuelle, Bimby ou non, devrait être l'affaire de professionnels. Par touches, ceux-ci pourraient rectifier certaines aberrations et fournir des explications ou des conseils aux particuliers qui n'ont pas de connaissances architecturales. Si vous pouviez agir ainsi en France, je pense que la démarche Bimby y gagnerait.

David ORBACH : Vous partez du principe que les professionnels sont vertueux. En France, ce serait plutôt l'inverse. Les architectes devraient recommencer à écouter réellement les particuliers. L'architecture contemporaine est totalement égocentrée et ne tient pas compte de l'humain. Il existe pourtant des pistes pour s'en rapprocher, par exemple l'approche symbolique et psychologique.

A ce sujet, je voudrais évoquer la question des toits. Les architectes détestent ceux-ci tandis que les personnes y sont très attachées, à tel point qu'ils font l'objet d'une synecdoque : avoir un toit, c'est avoir une maison. J'ai moi-même longtemps répugné à concevoir des toits. Je me suis finalement aperçu que le toit est psychologiquement associé à la tête de la maison. Il a donc une importance

extraordinaire pour les habitants. L'architecture contemporaine, dépourvue de toits, ne parle pas à ces derniers.

Si le toit est la tête, le grenier est très logiquement le siège de la mémoire. Or, l'architecture moderne détruit les toits car elle a horreur du passé. De même, la pensée ultra-libérale a l'ambition de modeler des consommateurs sans mémoire. Les personnes qui souhaitent préserver le patrimoine français sont d'ailleurs accusées de vouloir muséifier la France. Le titre d'un article paru dans *Le Monde* il y a deux jours est du reste éclairant : « *Si cher patrimoine* ». Il faut comprendre que le patrimoine est une affaire coûteuse.

Vincent HANNOUN, étudiant en architecture à l'ENSA Marseille : J'approuve certains de vos propos sur l'urbanisme contemporain. Toutefois, nous sommes en train de parler de l'architecture pavillonnaire. Le problème n'est pas de savoir si les particuliers souhaitent des toits plats ou non, mais de pouvoir répondre à leurs demandes. J'estime en outre que les principales composantes de la beauté d'un paysage ne résident pas dans les toits

David ORBACH : Je pense au contraire que les toits occupent une place centrale dans le débat.

Bernard LE ROY : L'une des règles les plus contraignantes vis-à-vis de la mise en œuvre de Bimby est la taille minimale des parcelles imposée par certains PLU. J'ai entendu un maire déplorer d'avoir construit sa maison au centre de sa parcelle de 800 m^2. Aujourd'hui, il voudrait la diviser pour permettre à sa fille d'y construire une maison, mais le respect du PLU l'en empêche.

Un intervenant : La question de l'esthétique est plurielle et subjective. Si la construction est trop réglementée, la question de la légitimité des règles de beauté se posera. Le principe du droit à l'erreur me semble essentiel, car il garantit la créativité. En outre, un bâtiment laid encourt la sanction populaire. Je pense par exemple au tag qui a donné son surnom à l'immeuble Schlesisches Tor de Berlin : « *Bienvenue Tristesse ».* Il ne faut donc pas oublier que la critique et le débat public constituent certainement les meilleurs règlements d'urbanisme.

David ORBACH : Nous avons le droit à l'erreur depuis un siècle, et je constate pourtant l'absence de débat sur la beauté architecturale. La doctrine officielle présentée dans toutes les revues d'architecture est celle des boîtes. Une maison, c'est un toit.

Une intervenante : J'estime qu'il est possible de concilier les deux visions.

David ORBACH : Non.

Une intervenante : Vous racontez n'importe quoi.

David ORBACH : Les personnes vous disent avec leurs mots leur détestation de l'architecture en « boîtes d'allumettes ». Nous devons les écouter.

Une intervenante : Je fais partie de l'équipe d'architectes qui a réalisé les premières expérimentations de Bimby. Je rappelle que celui-ci n'a pas pour objectif de faire du beau. D'une part, il s'adresse majoritairement à des auto-constructeurs souvent modestes, et non aux architectes. D'autre part, il vise à stopper l'aberration de l'étalement urbain. Selon moi, le débat sur le beau est un faux débat.

Dans les villages par exemple, les constructions obéissaient à des principes de rationalité et de logique, et non à des théories esthétiques.

David ORBACH : Certes, et ces maisons avaient des toits.

Une intervenante : Je suis étudiante en architecture, et je considère qu'il faut distinguer l'architecture moderne de l'architecture habitable.

David ORBACH : Je vous assure que toutes les deux sont issues de l'esprit de la Villa Savoye.

Une intervenante : Vous ne semblez pas connaître la collection XS, qui est consacrée à la microarchitecture. L'architecture contemporaine ne prône pas que des toits plats et des pilotis. Vous exposez des généralités.

David ORBACH : Il existe une grande différence entre cette revue et les pratiques réelles.

Une intervenante : Je suis doctorante en géographie. Je pense que Bimby vise à rendre la densité acceptable. Suivant les lieux, les toits plats ou bien ceux à deux pentes seront préférés par les particuliers. Ce matin, j'ai beaucoup apprécié d'entendre que certains architectes ont pris le temps de discuter avec des habitants. Il me semble que ces échanges sont fondamentaux si nous souhaitons que la densification soit admise.

Je travaille sur Austin, capitale du Texas. Dans cette ville, les architectes ont accepté d'offrir leurs services gratuitement aux personnes qui ne peuvent les payer. C'est de cette manière que la densification pourra s'opérer, que l'idée de la mitoyenneté pourra être acceptée, et que l'étalement urbain pourra être limité.

David ORBACH : Je suis d'accord avec vous, mais la question de la densification concerne d'autres ateliers. Le nôtre est consacré à l'esthétique.

Un intervenant : J'estime qu'un toit plat dans une zone pavillonnaire est un exemple de diversité.

David ORBACH : Non. Aux yeux des particuliers, c'est une maison décapitée.

Marine LE ROY : Les débats esthétiques peuvent être sans fin. Toutefois, je pense que la question esthétique n'est pas vaine dans la démarche Bimby. Il faut s'efforcer de trouver de justes approches dans la gestion du paysage collectif.

Guillaume CARPENTIER, designer industriel : Je pense que les architectes ne doivent pas être des décideurs mais des collaborateurs. Leurs créations ne sont pas destinées à leur plaire. Leur rôle consiste à être à l'écoute des particuliers, et à les satisfaire.

David ORBACH : C'est une bonne conclusion. Merci à tous.

BIMBY

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« La division en drapeau est-elle anti-urbaine ? Quelles articulations entre droit public et droit privé ? »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

La division en drapeau est-elle anti-urbaine ? Quelles articulations entre droit public et droit privé ?

Animatrice :
Laure CHATRON, *CETE Normandie*

Intervenants :
Astrid TANGUY, *Chargée d'études en aménagement urbain au CETE d'Ile-de-France*
Thomas HANSS, *Urbaniste paysagiste*
Joseph LE FOLL, *Maire de Tremblay-sur-Mauldre*

Résumé :

La division en drapeau peut présenter des caractéristiques anti-urbaines, avec des conflits de voisinage, une intimité non respectée, la non-préservation des cœurs d'îlot. Pourquoi dès lors les divisions en drapeau sont-elles si fréquentes ? Leur très grand nombre est dû notamment au règlement d'urbanisme, en particulier aux règles qui déterminent l'implantation des nouvelles maisons (l'article 6, qui détermine la distance par rapport à la voie, et l'article 7, qui détermine la distance par rapport aux limites séparatives). Quand l'implantation de nouvelles constructions en fond de parcelle est autorisée, les propriétaires se saisissent de cette facilité, qui permet un plus grand espace sans contrainte technique ou architecturale concernant le chantier. En outre, en général, la maison est située au centre de la parcelle puisque l'article 7 impose des retraits par rapport aux limites séparatives.

Dans les différentes recherches de divisions intéressantes entre espace public et privé, des solutions émergent principalement dans les tissus restreints morphologiquement et réglementairement. Il est en effet nécessaire de trouver des solutions plus astucieuses quand l'espace est restreint. L'accès à la voirie n'est, en général, pas contraignant pour la construction des nouvelles maisons, à l'exception des parcelles à largeur étroite avec une maison initiale en fond de parcelle. Dans ce dernier cas, la solution de la maison en porche paraît la mieux appropriée. En général, les divisions / constructions intéressantes sont à l'origine d'un apport positif à l'espace public par la participation à la création d'un fond bâti et par la structuration de la voie. La gestion de l'intimité entre les voisins s'effectue quant à elle par différents outils réglementaires : une bande de constructibilité au-delà de laquelle il n'est pas possible de construire, les seules constructions pouvant s'effectuer en retrait des limites

séparatives ; les servitudes de cour commune ou de vue ; des options de configuration choisies par les propriétaires comme des bâtiments avec des orientations différentes pour éviter les vis-à-vis ou la construction d'un mur de clôture avec végétation haute, etc.

Se dégage ainsi l'importance de la bonne intelligence des règles d'urbanisme, qui doivent permettre une densification de qualité, des apports à l'espace public et une gestion qualitative des espaces privés. L'écriture des règlements constitue en l'espèce une étape cruciale puisqu'elle détermine les formes urbaines pour un certain nombre d'années dans la commune. L'objectif consiste à faire prendre conscience aux habitants et aux élus de la variété des formes de densification possible. Il s'agit de leur faire comprendre qu'il n'existe pas seulement la division en drapeau classique mais, grâce aux règles d'urbanisme, aux différentes codes et aux outils de droit privé, des solutions intelligentes de densification. L'objectif consiste dès lors, en complément du règlement, à mettre en place un outil pédagogique pour qu'habitants et élus prennent conscience de l'ensemble des formes possibles.

Une division en drapeau qualitative reste néanmoins possible. D'autres posent au contraire question en termes d'optimisation du foncier. Historiquement, la forme en drapeau s'est imposée lorsqu'il n'existait pas de consensus pour créer une voie. Dans tous les cas, l'urbanisation en second rideau vient toujours après une première intervention en fond de rue. L'absence de front bâti pose ainsi question du point de vue esthétique. La division en drapeau est en outre peu qualitative parce que la forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière plus pertinente qu'avec une maison en fond de rue. Les pistes à explorer pour que la division en drapeau cesse en l'occurrence d'être anti-urbaine appartiennent à présent aux architectes.

Retranscription :

Conférence d'**Astrid TANGUY**, *Chargée d'études en aménagement urbain au CETE d'Ile-de-France :* Une variété de cas de densification issue d'une articulation entre règles d'urbanisme et initiatives privées

Laure CHATRON : Bonjour à tous. Rappelons en premier lieu que la division en drapeau suppose un terrain en fond de parcelle avec chemin d'accès.

Astrid TANGUY : Il nous semblait intéressant d'étudier l'influence des règles d'urbanisme sur les formes urbaines, ainsi que l'influence de l'articulation des règles avec les outils de droit privé. Pour commencer, je détaillerai deux modélisations de divisions en drapeau différentes qu'il n'est pas rare de trouver notamment en région parisienne. Dans un premier cas, une nouvelle maison a été implantée à 70 mètres de la voie publique. L'allongement des réseaux et des chemins paraît, en

l'espèce, démesuré. En outre, la nouvelle maison ne préserve pas le cœur d'îlot végétalisé. Dans un second cas, la nouvelle maison a été implantée à une faible distance de la maison initiale. Six mètres seulement séparent parfois les maisons en créant des vis-à-vis directs entre les logements puisque l'orientation des façades ouvertes est similaire. Dès lors, la question se pose de savoir si l'intimité des fonds de parcelle environnants est préservée. Vous devez savoir que, parfois, les élus se montrent relativement pusillanimes en termes de densification des quartiers pavillonnaires car ils ne retiennent que la division en drapeau comme division parcellaire. Or il existe de nombreuses autres formes de division.

La division en drapeau peut présenter pourtant des caractéristiques anti-urbaines, avec des conflits de voisinage, une intimité non respectée, la non-préservation des cœurs d'îlot. Pourquoi dès lors les divisions en drapeau sont-elles si fréquentes ? Leur très grand nombre est dû notamment au règlement d'urbanisme, en particulier aux règles qui déterminent l'implantation des nouvelles maisons (l'article 6, qui détermine la distance par rapport à la voie, et l'article 7, qui détermine la distance par rapport aux limites séparatives). Quand l'implantation de nouvelles constructions en fond de parcelle est autorisée, les propriétaires se saisissent de cette facilité, qui permet un plus grand espace sans contrainte technique ou architecturale concernant le chantier. En outre, en général, la maison est située au centre de la parcelle puisque l'article 7 impose des retraits par rapport aux limites séparatives.

Cela étant, il est possible de trouver des divisions en drapeau de meilleure qualité. Par exemple, avec une maison située en fond de parcelle et un garage à l'avant de la parcelle, la division en drapeau est inversée puisque la nouvelle construction vient s'implanter à la place du garage. La division est ensuite effectuée en limite de bâti. La parcelle peut par exemple présenter une largeur de 7 mètres. Or l'article 3 impose une largeur pour accéder à la maison initiale de 3,5 mètres. Il reste donc 3,5 mètres pour la largeur de la nouvelle construction. Il est évidemment possible de réaliser des constructions de 3,5 mètres de large. Sur plusieurs niveaux, la construction présentera même une surface habitable acceptable. La construction est, en l'occurrence, rendue possible par l'autorisation que donne l'article 7 de s'implanter en limite séparative. En outre, la construction participe à la structuration de la voie, à la formation d'un front bâti grâce à l'implantation autorisée en limite séparative et à la mitoyenneté avec la maison voisine. La façade de la maison voisine étant parfois aveugle, il devient possible d'imaginer en particulier la construction d'une maison porche pour structurer entièrement la voie et le fond bâti et pour optimiser la surface habitable.

Dans un autre exemple où la maison initiale était située en fond de parcelle, la construction est rendue possible grâce à l'implantation autorisée en limite séparative et à l'accès en porche à la maison initiale, avec, en l'occurrence, une mutualisation de l'accès pour les deux maisons. La maison porche s'intègre entièrement dans le tissu environnant. Elle est mitoyenne aux maisons voisines, avec un même alignement.

Laure CHATRON : Comme nous le voyons avec la maison porche, certaines situations entraînent nécessairement la mise en place d'une servitude de passage. Les servitudes de passage relèvent du droit privé. Par exemple, dès lors que le terrain est enclavé, il existe une obligation à permettre une desserte. La desserte doit résulter cependant d'une nécessité et non d'une facilité.

La servitude de passage peut également résulter d'une convention entre voisins. En l'occurrence, deux voisins se mettent d'accord pour que celui qui dispose de l'accès laisse l'accès également à son voisin, qui verse en retour une indemnité. Il s'agira en l'espèce d'un accès commun.

Astrid TANGUY : Je vous cite un autre exemple de division en drapeau de qualité satisfaisante. La maison initiale est située sur le côté de la parcelle. Les propriétaires ont divisé en limite de bâti, ce qui laisse une largeur de huit mètres. L'espace joue le rôle de sas entre la nouvelle maison et la voie publique. La perception de la division en drapeau depuis la rue est ainsi différente, grâce à l'initiative du propriétaire qui a divisé en limite de bâti, prévenant toute perte d'espace (avec des bandes de 3,5 mètres par exemple sur les côtés des maisons).

Dans un autre exemple, la gestion de l'intimité entre les deux nouveaux logements s'effectue par la construction d'un mur de clôture renforcé par de la végétation haute. L'intimité des logements est ainsi préservée.

Je souhaite à présent vous citer trois exemples de divisions qui ne sont pas en drapeau mais auraient dû l'être si le règlement n'avait pas été rédigé comme il l'a été. Par exemple, s'agissant d'une maison mitoyenne, le propriétaire de la maison initiale a déplacé l'entrée. Il entrait auparavant par le côté de la propriété. Il a déplacé l'entrée à l'avant de la maison pour permettre la division en limite de bâti et optimiser ainsi l'espace. L'opération a été rendue possible par l'article 7 et l'augmentation autorisée en limite séparative, qui permet d'utiliser l'ensemble de la largeur de la parcelle (neuf mètres en l'occurrence). La construction suit la logique d'implantation des maisons voisines en mitoyenneté. Elle participe à la structuration de la voie. Citons également une préservation des jardins situés à l'arrière du fond de parcelle grâce à l'outil de la bande de constructibilité, puisqu'au-delà de 25 mètres il n'était pas possible de construire sur les limites séparatives. Il existait un retrait nécessaire de trois mètres qui aurait laissé seulement trois mètres pour la largeur de la façade de la maison. En l'absence d'autorisation d'implantation en limite séparative, la largeur aurait été insuffisante pour la maison. Le propriétaire aurait probablement eu recours à une division en drapeau pour disposer de la place nécessaire à l'implantation de la maison.

Laure CHATRON : Je souhaite vous donner davantage de détails quant au point relatif à la mitoyenneté. La mitoyenneté présente trois types de mises en place, la convention entre deux voisins, la prescription acquisitive (les personnes s'étant comportées comme des copropriétaires durant trente ans, il est considéré que la mitoyenneté est mise en œuvre), la cession forcée (cas extrêmement rare qui consiste à obliger son voisin à céder la mitoyenneté de son mur privatif en contrepartie d'une indemnité).

Il est nécessaire d'apporter la preuve de la mitoyenneté, soit par titre (un papier certifiant la mitoyenneté), soit par prescription acquisitive (les personnes s'étant comportées comme des copropriétaires durant trente ans, il est considéré que la mitoyenneté est mise en œuvre), soit par des marques (il s'agit de chercher des marques de non-mitoyenneté pour affirmer la mitoyenneté), soit par présomption légale (l'ensemble des clôtures sont considérées comme mitoyennes, à l'exception des bâtiments qui jouxtent une cour ou un jardin et des murs de soutènement).

Il convient également de respecter des règles de hauteur : 3,20 mètres au maximum dans les villes de plus de 50 000 habitants ; 2,60 mètres dans les villes de moins de 50 000 habitants. Il existe

également des obligations entre voisins pour que la mitoyenneté se déroule de manière satisfaisante : le droit d'usage (de leur côté du mur) ; le droit d'exhaussement (monter le mur plus haut que le mur initial tout en respectant les règles légales de hauteur, les dépenses étant payées par le voisin qui souhaite monter le mur) ; l'obligation d'autoriser tout ce qui est indispensable à l'usage et à la servitude et d'assurer l'entretien ou la réparation du mur. Ainsi, la personne qui a dégradé le mur doit prendre à sa charge les frais de réparation.

Astrid TANGUY : Prenons un autre cas de division intéressant, une division en fonds de rue, qui aurait dû être une division en drapeau sans mutualisation de l'accès entre les deux maisons situées en fond de parcelle. La maison située plus en avant a pu diviser en fonds de rue sur la totalité de la largeur de la parcelle puisqu'elle utilise le chemin d'accès. La nouvelle construction a pu s'implanter sur les limites séparatives et profiter de l'ensemble de la largeur de la parcelle. Sans mutualisation de l'accès, trois portails auraient remplacé deux portails. Il est à noter que la nouvelle maison n'aurait pas pu utiliser le chemin d'accès pour ne présenter qu'un portail au niveau de la rue. En effet, la largeur de la voie de desserte est de 3,5 mètres. Or une voie qui dessert trois habitations doit réglementairement présenter une largeur de cinq mètres.

Enfin, citons un dernier cas de division illustré par une maison située à l'avant de la parcelle. Il n'existait pas d'accès possible pour construire en fond de parcelle. Or, la maison étant située à côté d'une parcelle en angle de rue, le propriétaire initial a acheté une partie de terrain pour bénéficier d'un accès sur la voie secondaire et permettre ainsi la construction de la maison en fond de parcelle. La gestion de l'intimité entre les deux logements est assurée par l'orientation perpendiculaire des deux logements et une façade aveugle. Enfin, en raison d'une façade ouverte, le règlement imposait une distance de trois mètres jusqu'à la limite séparative. La distance étant en réalité de 2,5 mètres, il y a eu servitude de cour commune.

Laure CHATRON : La servitude de cour commune a été mise en place il y a plusieurs années pour des raisons d'hygiène et de salubrité publiques. Elle a des effets bénéfiques puisqu'elle retire le droit de construire sur le terrain qui est cour communale. Il existe, dans ce cas, une possibilité de conclure un accord entre voisins de cour commune. Tel est fréquemment le cas pour des raisons de stationnement. En outre, l'application de l'article 7 permet un rapprochement des limites séparatives.

Astrid TANGUY : Dans nos différentes recherches de divisions intéressantes entre espace public et privé, nous avons vu que des solutions émergeaient principalement dans les tissus restreints morphologiquement et réglementairement. Il est en effet nécessaire de trouver des solutions plus astucieuses quand l'espace est restreint. L'accès à la voirie n'est, en général, pas contraignant pour la construction des nouvelles maisons, à l'exception des parcelles à largeur étroite avec une maison initiale en fond de parcelle. Dans ce dernier cas, la solution de la maison en porche paraît la mieux appropriée. En général, les divisions / constructions intéressantes sont à l'origine d'un apport positif à l'espace public par la participation à la création d'un fond bâti et par la structuration de la voie. La gestion de l'intimité entre les voisins s'effectue quant à elle par différents outils réglementaires : une bande de constructibilité au-delà de laquelle il n'est pas possible de construire, les seules constructions pouvant s'effectuer en retrait des limites séparatives ; les servitudes de cour commune ou de vue ; des options de configuration choisies par les propriétaires comme des bâtiments avec des

orientations différentes pour éviter les vis-à-vis ou la construction d'un mur de clôture avec végétation haute, etc.

Laure CHATRON : La servitude de vue résulte des moyens d'une vue (balcons, terrasses, etc., c'est-à-dire l'ensemble des éléments permettant de voir la maison voisine). La Code civil a imposé des règles de distance pour protéger les voisins d'indiscrétions mutuelles : 1,90 m au minimum pour la vue droite ; 0,60 m pour la vue oblique. Dans certains cas, aucune distance n'est à respecter, par exemple quand la vue donne sur une voie publique ou sur un mur aveugle. Dès lors, la situation ne va pas à l'encontre de la protection de l'intimité.

L'acquisition d'une servitude de vue s'effectue de trois manières : un accord entre voisins ; la prescription trentenaire ; la division de propriété. Dans le dernier cas, dès lors qu'un voisin souhaite diviser son terrain, il impose la limite séparative. Par division, il a le droit de déroger à la règle légale de 1,90 m.

Il existe également une possibilité alternative, celle des jours « de souffrance » (briques de verre essentiellement, qui apportent une luminosité sans vue directe sur la maison voisine). Des distances sont cependant à respecter, à savoir 2,60 m pour un rez-de-chaussée et 1,90 m pour les étages. Les briques de verre ne se voient pas en revanche imposer de taille particulière.

Astrid TANGUY : Nous voyons ainsi l'importance de la bonne intelligence des règles d'urbanisme, qui doivent permettre une densification de qualité, des apports à l'espace public et une gestion qualitative des espaces privés. L'écriture des règlements constitue en l'espèce une étape cruciale puisqu'elle détermine les formes urbaines pour un certain nombre d'années dans la commune. L'objectif consiste à faire prendre conscience aux habitants et aux élus de la variété des formes de densification possible. Il s'agit de leur faire comprendre qu'il n'existe pas seulement la division en drapeau classique mais, grâce aux règles d'urbanisme, aux différentes codes et aux outils de droit privé, des solutions intelligentes de densification. L'objectif consiste dès lors, en complément du règlement, à mettre en place un outil pédagogique pour qu'habitants et élus prennent conscience de l'ensemble des formes possibles.

Conférence de **Thomas HANSS,** *Urbaniste paysagiste :* Le parcellaire en drapeau dans l'urbanisme vernaculaire : observations de formes existantes.

Thomas HANSS : Nous avons apporté précédemment une réponse à la question posée : la division en drapeau est-elle anti-urbaine ? Nous avons vu qu'une division en drapeau qualitative est possible. D'autres posent au contraire question en termes d'optimisation du foncier. Parallèlement, il existe d'autres formes intéressantes, qui naissent essentiellement d'un travail de conception (sur les parcelles contraintes, il devient indispensable d'appliquer le travail de l'architecte et non plus seulement le travail du géomètre qui définit une parcelle sur laquelle un constructeur vient poser son

bâtiment). Un certain nombre d'éléments réglementaires de droit privé et de droit public jouent un rôle dans ces formes.

Je ne suis pas juriste. Simplement, dans les zones pavillonnaires, nous voyons parfois des divisions en drapeau quelque peu gênantes. Il est extrêmement difficile de se positionner face à la division en drapeau. Est-elle ou non adaptée ? Pour ma part, je suis allé chercher des éclairages au niveau du tissu ancien historique. J'apporterai peut-être davantage de questions que de réponses. Quoi qu'il en soit, je me suis intéressé au sujet, notamment au travers d'un ouvrage de Jean Blécon et Françoise Bourdon, Tissu urbain et architecture, dans lequel ils étudient l'évolution parcellaire de Paris. Je me suis demandé si la division en drapeau était récente ou représentait un phénomène ancien. Existe-t-il en l'occurrence aujourd'hui des formes urbaines intéressantes au sein desquelles le dispositif aurait été utilisé ? En réalité, nous voyons sur des études d'évolution parcellaire que déjà au17ème siècle, la division en drapeau est le dispositif privilégié pour optimiser le foncier face à un îlot épais.

J'ai ensuite consulté la liste des plus beaux villages de France pour y chercher des divisions en drapeau éventuelles. A Turenne, en Corrèze, nous trouvons effectivement des divisions en drapeau, dont certaines sont extrêmement particulières. Il s'agit évidemment d'un bâti d'époque et non d'un bâti en extension. Par exemple, un drapeau dessert deux lots, avec une première division en drapeau puis une division du drapeau interne. Il s'agit d'une forme extrêmement complexe. Avec l'ancien, cependant, naît une homogénéité qui vient de l'usage du matériau. Les implantations n'en demeurent pas moins différentes.

A La Flotte, sur l'île de Ré, dans le tissu ancien, nous observons un nombre impressionnant de drapeaux, dont une parcelle sans aucun accès sur voie. Le cas est extrêmement intéressant. Nous voyons une série de bâtiments en cœur de parcelle avec une cour commune. La Flotte montre une configuration extrêmement intéressante car la typologie de bâti pourrait ressembler à une zone pavillonnaire.

Louhans, commune de Saône-et-Loire, présente quant à elle une forme urbaine extrêmement particulière, avec une rue à arcades. Les îlots sont extrêmement épais. Il s'agissait par le passé de parcelles maraîchères comprises dans des murs d'enceinte. Nous observons des créations de parcelles en cœur d'îlot qui ne fonctionnent que par distribution en traversant des bâtiments déjà existants.

Dans un grand nombre de cas, il n'y a pas eu de vraie division foncière. Le bâti en cœur d'îlot n'est pas nécessairement issu d'une division foncière. La construction d'un nouveau bâtiment sur une parcelle sans division est également une forme existante. Elle permet notamment de contourner un certain nombre de règles en matière d'implantation des limites parcellaires.

Il existe également des zones pavillonnaires dans le 20ème arrondissement de Paris, à proximité de la rue de la Mouzaïa notamment, avec des divisions en drapeau qui ne me choquent pas particulièrement. Dans la rue de l'Egalité, une parcelle en drapeau a été optimisée également. L'implantation du bâtiment s'est effectuée autour d'un patio.

Historiquement, la forme en drapeau s'est imposée lorsqu'il n'existait pas de consensus pour créer une voie. Dans tous les cas, l'urbanisation en second rideau vient toujours après une première

intervention en fond de rue. L'absence de front bâti pose ainsi question du point de vue esthétique. La division en drapeau est en outre peu qualitative parce que la forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière plus pertinente qu'avec une maison en fond de rue. Les pistes à explorer pour que la division en drapeau cesse en l'occurrence d'être anti-urbaine appartiennent à présent aux architectes.

Joseph LE FOLL : Dans ma commune, de nombreuses constructions sont en drapeau sans poser de difficultés autres qu'architecturales.

Thomas HANSS : Il me semble que vous vivez vous-même dans une division en drapeau.

Joseph LE FOLL : Absolument. J'ai accès à une voie partagée. Par ailleurs, les difficultés liées aux servitudes se règlent en général par la voie juridique chez le notaire. Des accords de passage sont signés pour quelques dizaines d'années.

De la salle : Ne subissez-vous pas de difficultés de stationnement ?

Joseph LE FOLL : Non. Les endroits où les difficultés de stationnement sont les plus grandes sont curieusement les habitations en bord de rue avec garage à l'intérieur des propriétés mais dont les habitants se garent dans la rue. Il s'agit d'une énorme difficulté. Les règlementations qui obligent à dégager des places sont en effet extrêmement difficiles à appliquer dans la réalité.

De la salle : Observez-vous des formes de drapeau différentes en fonction de la typologie de la rue ? Qui réglemente en l'espèce les possibilités de drapeau ? La multiplication des drapeaux rend en effet presque impossible le stationnement sur rue.

Thomas HANSS : Certaines formes sont mieux acceptées. La principale difficulté qui nuit à la qualité de stationnement réside en effet dans la multiplication des accès privés sur rue avec multiplication induite des portails et des bateaux. La solution se trouve dans la mutualisation de la voie d'accès. La division en drapeau est alors mieux acceptée. Elle suppose cependant un arrangement entre propriétaires pour que la voie créée qui dessert une partie du cœur d'îlot soit utilisée pour l'ensemble des parcelles connexes. Aujourd'hui, une réflexion est d'ailleurs en cours sur les moyens d'imposer l'ouverture d'un droit à construire en cœur d'îlot uniquement avec mutualisation d'une voie existante. Une telle option n'est cependant pas facile à mettre en place. Le recours à la mutualisation s'effectuera probablement plus aisément dans le cadre de la médiation avec les habitants, notamment au cours des ateliers organisés avec les habitants sur le devenir de leur parcelle. Il s'agit en effet d'un espace de discussion avec les concepteurs qui permet aux habitants de prendre conscience des situations et éventuellement d'entamer la discussion avec le voisinage. Je pense pour ma part qu'il sera plus facile d'amener les personnes à la discussion que de leur imposer une réglementation.

De la salle : La question de l'écoulement des eaux est également concernée.

Thomas HANSS : Nous manquons malheureusement d'expérience dans le domaine.

De la salle : Revenons à la question du stationnement. Le sujet est lié à une anticipation sur la question de la place de la voiture dans notre quotidien. La collectivité doit se doter d'un outil

permettant d'anticiper ces mutations afin de mieux gérer la question du stationnement sans s'appuyer sur la déréglementation de la parcelle et le bon vouloir de chacun.

Astrid TANGUY : Nous ne souhaitons pas pour notre part la déréglementation de la parcelle mais une adaptation des règles, qui seraient appropriées au contexte, au type de tissu, au type de parcelle. Nous préconisons des règles intelligentes selon le contexte de l'habitation. L'enjeu consiste en réalité à maîtriser les formes existantes pour qu'elles soient de qualité et permettent ainsi de trouver une solution aux différentes difficultés qui se posent, que ce soit en matière d'écoulement des eaux ou dans le domaine du stationnement.

Thomas HANSS : Si nous nous replaçons dans la perspective d'un lotissement, une intervention de projet ne peut s'effectuer en réalité que dans le cadre d'un projet communal. L'objet du projet Bimby n'est en l'occurrence absolument pas de déréglementer la parcelle. Nous avons vu des expériences de déréglementation dans certaines communes qui ont ouvert le droit à construire dans une logique de densification. L'ensemble des formes qui ont été adoptées n'étaient absolument pas satisfaisantes. Les communes concernées reculent à présent sur le sujet.

Astrid TANGUY : Dans les Yvelines, par exemple, de petits collectifs viennent s'implanter dans des zones pavillonnaires en raison de la déréglementation, provoquant des interventions non adaptées au contexte.

Thomas HANSS : Il s'agit en réalité d'orienter le règlement de façon à cadrer la forme qui peut émerger. L'outil PLU est limité dans le domaine. Le Code civil et un travail avec les habitants permettent seuls d'aller plus loin dans la forme urbaine à choisir.

De la salle : Les différents propos échangés supposent un travail colossal d'analyse des tissus existants.

Thomas HANSS : L'outil PLU n'a jamais été utilisé pour faire évoluer un tissu existant. Il a pour objectif simplement de cadrer l'existant. La question demeure à chaque PLU de savoir où construire de nouveau. Aucun PLU à ce jour ne s'est posé la question de l'évolution de la qualité d'un quartier pavillonnaire.

De la salle : Certains PLU se sont au contraire interrogés sur le sujet.

Thomas HANSS : Je ne l'ai pas constaté. Des démarches intéressantes ont peut-être été menées. Elles n'ont pas abouti cependant à une évolution de la qualité. Si vous avez des exemples contraires à me donner, je les considérerai avec intérêt.

De la salle : La question se pose de savoir si la population utilise les droits donnés. Il n'en demeure pas moins que le fondement de la loi SRU et de la modification en PLU consistait à densifier les zones voulues. A présent, la question se pose de l'utilisation réelle du potentiel donné par la loi. Nous pouvons noter des attitudes conservatrices et des attitudes libérales.

Astrid TANGUY : C'structure pourquoi un outil pédagogique serait utile pour informer les personnes et leur donner des idées en termes de possibilités de droit à construire.

Thomas HANSS : Je nuancerais vos propos sur l'aspect conservateur de l'utilisation de la loi. Pour avoir participé à des ateliers avec des habitants de quartiers de Rouen, je peux assurer que même si la réponse est négative à la question littérale de la densification du quartier, les personnes gardent des envies de changement. Ils restent ainsi les premiers moteurs de l'évolution de l'ordre parcellaire.

De la salle : Il est vrai que la démarche permet de libérer la réflexion sur l'avenir de sa parcelle. Le PLU n'est pas organisé de son côté pour que chacun réfléchisse sur sa parcelle.

De la salle : Est-il possible d'imaginer, dans un quartier qui aurait un projet admis par les habitants, de transformer dans le cadre d'une révision de PLU le cœur du quartier en zone AU par exemple conditionnée à une organisation des accès, du stationnement sur rue, etc. ?

Thomas HANSS : Il existe des pistes dans le domaine réglementaire allant dans ce sens. Les juristes y travaillent. Je pense que la piste est envisageable. Pour autant, un travail avec les habitants me semble plus souple. Ils sont les premiers en effet à souhaiter voir leur commune évoluer si la communication sur le sujet est efficace. Si des propositions intéressantes sont émises, les habitants y adhèrent spontanément.

De la salle : Par exemple, dans certains cas, les parcelles sont profondes avec une bande constructible peu profonde.

Thomas HANSS : A Montfermeil, également, la bande de constructibilité sur certains îlots oblige à être plus proche de la voie. Certains cœurs d'îlots sont par conséquent extrêmement préservés. Par exemple, dans l'ancien PLU, des éléments de début de trame verte, notamment deux boisements classés, ne sont pas reliés aujourd'hui, avec un cœur d'îlot qu'il pourrait être intéressant de préserver. Une réflexion sur la façon de mettre en place des mesures compensatoires est ainsi menée. Il s'agit de réfléchir avec les juristes à la manière adaptée pour autoriser des dépassements de règles sur l'implantation en fond de rue, sur la hauteur, etc. Juridiquement, les mesures compensatoires sont possibles. Elles modifient cependant le volume de travail requis sur ce type d'étude. Il n'en demeure pas moins possible de mener des actions distinctes. Simplement, un investissement différent doit être placé dans l'outil PLU. L'outil PLU devient en effet plus stratégique par rapport à l'évolution des quartiers concernés.

De la salle : Nous avions réfléchi, pour Les Essarts, à une mutualisation des accès. Il s'agissait en l'occurrence d'inciter et non d'obliger à la mutualisation des accès. Nous avions pensé à une règle visant simplement à privilégier la mutualisation des accès pour en donner l'idée aux propriétaires. S'agissant de l'incitation à une division adaptée, nous avions en outre réfléchi à un outil baptisé Le guide des bonnes divisions à placer en annexe du PLU. Il nous semblait que ce guide était un outil sur lequel la collectivité pouvait s'appuyer.

Astrid TANGUY : Je tiens à préciser que l'intervention précédente émane d'une représentante du Parc PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Thomas HANSS : Il était utile de le préciser du point de vue des financements car le Parc PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a choisi de subventionner à 70 % les coûts supplémentaires des études pour les communes qui souhaitent entrer dans les démarches de densification. Des acteurs se positionnent ainsi selon leurs objectifs.

Astrid TANGUY : Nous avons rencontré pour notre part des conseils généraux extrêmement intéressés par la démarche.

De la salle : Vous n'avez pas parlé des AFU (associations foncières urbaines) qui permettent d'associer plusieurs propriétaires. Par exemple, à proximité de la communauté de Saint-Nazaire, les communes du parc naturel régional de Brière y ont recours. Il n'est pas possible en effet d'y effectuer de division parcellaire en raison de l'étroitesse des parcelles. Il est nécessaire au contraire d'associer trois, quatre ou cinq parcelles pour constituer une parcelle constructible. Il ne s'agit plus de division mais de regroupement parcellaire, question dont vous n'avez pas parlé tandis qu'elle est tout aussi intéressante.

Astrid TANGUY : Notre objet d'étude dans le cadre du projet de recherche portait sur la division parcellaire. Il n'en demeure pas moins que d'autres outils, comme les AFU, sont extrêmement intéressants. Vous avez raison de le souligner.

Thomas HANSS : Dans un village de Bretagne, la collectivité a organisé un remembrement avec les habitants. Il s'agit d'une autre forme de réflexion. Les AFU sont tout aussi intéressants. Pourtant, peu d'acteurs s'en saisissent. Un travail de dynamisation serait nécessaire, même si la démarche demeure complexe.

J'ai découvert pour ma part la semaine dernière une autre forme de réflexion, le lotissement multipropriétaire. Ainsi, l'ensemble des propriétaires qui signent le permis déposé constituent l'enveloppe de l'unité foncière. L'outil pourrait permettre de la souplesse dans l'évolution des zones pavillonnaires même s'il n'est que peu utilisé à ce jour.

De la salle : Qu'en est-il des réflexions visant à lever les freins liés aux cahiers des charges qui empêchent parfois les projets d'extension des lotissements sous couvert de l'intérêt public ?

Thomas HANSS : Nous nous préparons à travailler sur le sujet avec le maire de Cernay-la-Ville, commune des Yvelines relevant du Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse qui est constituée essentiellement de lotissements en copropriétés, y compris en copropriétés du sol.

Laure CHATRON : L'intérêt public étant considéré comme supérieur à l'intérêt privé, la collectivité peut faire accepter par l'ensemble des habitants une démarche visant à lever les freins liés aux différents cahiers des charges.

Thomas HANSS : Nous nous préparons pour notre part à rencontrer les habitants de Cernay-la-Ville au mois de novembre prochain. Je pense qu'en travaillant avec les habitants, en expliquant le projet communal, en faisant preuve de médiation, nous parviendrons à débloquer les situations figées davantage qu'en ayant recours à une intervention sous couvert de l'intérêt public. L'avenir nous le dira.

Laure CHATRON : Il est vrai que de nombreux cahiers des charges introduisent des règles d'urbanisme interdisant la division. L'introduction de Bimby devient difficile. Nous cherchons alors le moyen de lever le cahier des charges, même s'il s'agit d'un document contractuel, en nous fondant sur l'intérêt public.

BIMBY

www.bimby.fr

Retranscription par Madame Donec : Vestibulum tincidunt, magna vitae consequat congue, turpis erat ultricies risus.

Partenaires

Ateliers thématiques

« Bimby et projet urbain : utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'existant »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Bimby et projet urbain : utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'existant

Animateurs :
Julien DELILE, *Chargé d'études, PNR Haute Vallée* **& Nolwenn MARCHAND,** *Architecte paysagiste*

Intervenants :
Pascale D'ANFRAY LEGENDRE, *Architecte Urbaniste, gérante de la société Le Dez-Legendre : Bimby et OAP, entre intérêt général et intérêts particuliers, l'initiation de la démarche à Bouray-sur-Juine*
Jérôme LOVADINA, *Urbaniste paysagiste, Cittanova : Quelle échelle territoriale pour le traitement des OAP ?*
Julien DELILE & Nolwenn MARCHAND *: Trois scénarios Bimby pour envisager l'avenir d'un grand hameau francilien*

Résumé :

Il est souvent reproché aux actions Bimby d'être la somme d'une multitude de projets particuliers, ce qui soulève la question de l'intérêt général. Pourtant, il est véritablement possible de concevoir des projets urbains à partir des approches Bimby. L'outil OAP révèle alors son potentiel, en tant que garantie de l'intérêt général.

Les OAP sont un outil réglementaire spatialisé, opposable, qui permet d'assurer de façon réglementaire le projet urbain développé à l'échelle de la commune. Elles déterminent la forme urbaine et peuvent être combinées avec le diagnostic et le PLD, participant ainsi à la chaîne de l'élaboration du projet d'aménagement jusqu'à la construction. L'instruction des permis de construire en constitue l'articulation.

La démarche Bimby, à travers la concertation et l'expression des habitants, permet de préciser les besoins des habitants et d'affiner le diagnostic. Si, dans le cadre des PLU, la concertation avec les habitants prenait plutôt la forme d'une simple information, Bimby apporte aux architectes les moyens nécessaires à une véritable concertation. Pour les élus, cette remontée d'informations issues directement des habitants leur permettra également de préciser leur projet.

A Bouray-sur-Juine, commune de l'Essonne, les architectes se sont attachés à identifier les secteurs porteurs, sans pour autant privilégier un secteur par rapport à d'autres, avant d'identifier les gisements. Sans l'accord des habitants, les OAP restent lettre morte. Il est intéressant d'articuler les OAP avec les différents outils réglementaires, tels que les emplacements réservés, la fiscalité, les bonus de COS ou encore les codes différenciés entre logements et activités.

La démarche Bimby pourrait être conduite à l'échelle d'une communauté d'agglomération, à condition de connaître le terrain de façon très précise. A une telle échelle, il est nécessaire de définir un projet communal, qui pourra ensuite être alimenté par les projets des particuliers. La communauté d'agglomération de Rouen envisage ainsi l'application de Bimby à l'échelle de plusieurs communes, notamment par l'intermédiaire du PLH. Saint-Quentin-en-Yvelines réfléchit également à l'application de Bimby à l'échelle d'une communauté d'agglomération. Plus le territoire est grand, plus il faut consacrer de temps et de moyens à la réflexion. Le

levier financier est donc déterminant pour donner du sens à la démarche Bimby. Bimby et les PLU s'avèrent très complémentaires. A l'échelle intercommunale, il faut définir des secteurs cibles et assouplir la démarche Bimby.

Dans le cadre de la loi SRU, les orientations d'aménagement étaient facultatives ; le Grenelle II de l'environnement les a rendues obligatoires et les a assorties de la notion de « programmation ». Il faut profiter de cet outil fabuleux pour mettre en place des projets urbains et imposer une vision des collectivités auprès des aménageurs.

Par ailleurs, il faut croiser les projets des particuliers afin d'envisager un règlement commun pour l'ensemble de la zone considérée. Les entretiens peuvent être menés en parallèle avec la phase de diagnostic. En effet, il est préférable de lancer la démarche Bimby parallèlement au PLU pour relever les contraintes du PNR et permettre aux projets des particuliers d'alimenter le diagnostic. Les OAP permettent de dépasser le hiatus entre les PADD et leur traduction réglementaire, et de régler la question du gisement via la spatialisation. Il faut élaborer une programmation de logements pour l'avenir, l'aboutissement du projet restant toutefois incertain. Le règlement ne permettra pas la réalisation de tous les projets. Par ailleurs, il est souhaitable d'inclure du projet dans la phase d'instruction des permis de construire, envisagée au sens large, afin de traiter la question du règlement dans la continuité de la chaîne.

Une question reste à résoudre : où placer le curseur, entre le projet communal et le projet des particuliers ? Bimby permet d'identifier un gisement de logements, de manière à réduire les besoins et redessiner le projet communal.

La hiérarchisation des priorités revêt une place très importante dans la phase projet. Pour certains secteurs, la commune privilégiera peut-être la production de logements, au détriment de la réflexion sur la forme urbaine. A l'inverse, pour d'autres secteurs, la commune choisira de maîtriser l'évolution de la forme urbaine. La commune garde toujours la maîtrise de son projet politique. Tout dépend de ses priorités et de la manière dont la réflexion des habitants s'intègre dans son projet. Bimby est l'une des composantes du projet urbain, mais n'est pas la seule.

La concertation avec le public est l'occasion d'effectuer un aller-retour entre le projet communal et les souhaits des particuliers. De nombreux habitants ont d'ailleurs intégré la notion d'intérêt général dans la construction de leur projet personnel. La démarche Bimby doit progresser par paliers, avec les habitants. Il est intéressant que les architectes connaissent les premières conclusions du diagnostic avant de lancer les entretiens. L'architecte reste dans une position de médiateur, mais discute des éléments avec le particulier tout au long de l'élaboration du projet. Il remet également en cause un certain nombre de ses premières conclusions et les affine au fil des discussions avec les habitants.

Appliquée à la commune des Essarts-le-Roi, la démarche Bimby a conduit à l'élaboration d'une typologie des habitants selon leurs attentes et à l'élaboration de plusieurs scénarios, tenant également compte des questions posées par les élus. Il a été décidé de croiser les scénarios en fonction du type de tissu.

Grâce aux OAP, il est possible de favoriser les projets atypiques. Il relève de l'OAP de préciser les espaces à protéger ; de définir les principes d'implantation, ainsi que de formuler des indications sur la programmation des équipements, et enfin de formuler des indications sur les voiries et les cheminements.

L'OAP permet de construire de petits logements et ainsi de diversifier l'offre de logements et de requalifier l'espace public, dans la continuité du patrimoine. Un dernier exemple de l'utilisation de l'OAP est celui des lotissements en franges, qui visent à construire sur le fond des parcelles privées. Chacune des tactiques Bimby permet à la fois de créer des logements et des typologies particulières, tout en intervenant sur des espaces

publics, à l'intérieur de l'espace déjà bâti. Ce type d'urbanisme fait supporter la plupart des coûts par les particuliers, dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Retranscription :

Il est souvent reproché aux actions Bimby d'être la somme d'une multitude de projets particuliers, ce qui soulève la question de l'intérêt général. Pourtant, il est véritablement possible de concevoir des projets urbains à partir des approches Bimby. L'outil OAP revèle alors son potentiel en tant que garantie de l'intérêt général. Un projet Bimby n'est pas un projet urbain comme les autres. Il comporte au moins trois caractéristiques. Premièrement, la propriété du tissu urbain est souvent émiettée, ce qui rend impossible une maîtrise foncière globale. Deuxièmement, le tissu pavillonnaire est habité et ne peut donc faire l'objet d'une intervention globale. Enfin, il est impossible de savoir quand le projet pourra aboutir, ni même s'il pourra aboutir puisqu'il est soumis au bon vouloir des habitants. Il faut parvenir à concevoir des projets, malgré cette situation critique.

Conférence de **Pascale D'ANFRAY LEGENDRE**, *Architecte urbaniste, gérante de la Société Le Dez-Legendre :* Entre intérêts particuliers et intérêt général : initiation de la démarche à Bouray-sur-Juine

Julien DELILE : Bienvenue à tous. Nous recevons Pascale D'Anfray Legendre, Architecte urbaniste, par ailleurs maître d'œuvre de l'exposition et du journal Bimby, qui s'est lancée dans une approche Bimby dans le cadre du PLU de Bouray-sur-Juine.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Bonjour. Je suis architecte urbaniste au sein d'un bureau d'études qui intervient dans des communes périurbaines de l'Ile-de-France comprenant entre 500 et 2 000 habitants. En France, 75 % des communes comportent moins de 2 000 habitants, contre 60 % en Ile-de-France. Bien que l'urbanisme et l'aménagement de l'espace concernent une population assez réduite, ils portent sur un territoire très vaste. Je suis également architecte urbaniste conseil au CAUE 78 et interviens en conseil auprès des communes qui nous sollicitent dans le cadre de l'élaboration de leur PLU. J'ai participé avec le PNR et Julien Delile à l'élaboration du projet concernant Les-Essarts-le-Roi.

Dans le cadre du CAUE, nous avons monté un « Atelier urbain » à l'échelle nationale et publié un document qui promeut les orientations d'aménagement – qui sont devenues les orientations

d'aménagement particulières. Ce document, qui fera l'objet d'une mise à jour, conserve toute son actualité à l'échelle des PLU communaux.

Les OAP sont un outil réglementaire spatialisé, opposable, qui permet d'assurer de façon réglementaire le projet urbain développé à l'échelle de la commune. Il me semble parfaitement intéressant d'opérer une articulation entre le diagnostic, le PLD et les OAP. En effet, la partie réglementaire des PLU (plan de zonage, règlement et OAP) participe à la chaîne de l'élaboration du projet d'aménagement jusqu'à la construction. L'instruction des permis de construire en constitue l'articulation. Les compétences exigées lors de l'élaboration des PLU et des projets de construction se renforcent. Il est ainsi fait appel à des urbanistes, des architectes, des paysagistes, des écologues, des juristes…

Les apports de la démarche Bimby dans l'élaboration du PLU de Bouray-sur-Juine sont de plusieurs ordres. Il s'agit non seulement d'améliorer la définition du projet par un diagnostic affiné, mais aussi d'améliorer la concertation en donnant la parole aux habitants et enfin, d'améliorer les outils de mise en œuvre du projet.

Bouray-sur-Juine est une commune de l'Essonne, située au bord de la Juine, qui comprend environ 2 000 habitants. L'urbanisation est issue de trois strates : l'urbanisation traditionnelle ou historique, les lotissements et l'urbanisation en diffus. Le maire de Bouray-sur-Juine a précisé qu'il ne souhaitait pas étendre l'urbanisation. Par conséquent, les 80 logements projetés (issus du SCOT) devaient trouver place à l'intérieur de l'enceinte bâtie. Cette contrainte soulève évidemment des questions liées à la densification et à la forme urbaine. Notre bureau d'études, en partenariat avec le PNR, la DDT et le CAUE 78, a mis en évidence des secteurs qui nous semblaient porteurs. Dans ces secteurs construits, la maîtrise foncière est privée. Une fois les secteurs de projet identifiés, se pose la question de l'évolution de l'urbanisation. Par exemple, il faut régler la question du stationnement et préciser le devenir du secteur diffus.

La démarche Bimby, à travers la concertation et l'expression des habitants, nous permet de préciser les besoins des habitants. Si, dans le cadre des PLU, la concertation avec les habitants prenait plutôt la forme d'une simple information, Bimby nous apporte les moyens nécessaires à une véritable concertation. Les architectes recevront les habitants en novembre afin de leur présenter les solutions envisagées pour le devenir de leurs parcelles. A cette occasion, nous pourrons préciser le diagnostic. Pour les élus, cette remontée d'informations issues directement des habitants leur permettra de préciser leur projet.

Trois « gisements » ont pu être identifiés :

1. Un centre ancien soumis à des divisions, qui soulève une problématique globale de stationnement.

2. Un tissu pavillonnaire issu de plusieurs opérations, dont les premiers lotissements sont habités par une population homogène vieillissante, qui n'a plus nécessairement les moyens d'entretenir à la fois la maison et le jardin.

3. Un tissu diffus, qui subit les assauts des « agents immobiliers ».

Il faut améliorer l'articulation entre le projet d'aménagement et les outils réglementaires, en précisant le futur souhaitable (ce qui suppose un arbitrage politique) et en explicitant les faisabilités temporelles et économiques des projets (création de voies par exemple). Sans l'accord des habitants, les OAP restent lettre morte. Il est intéressant d'articuler les OAP avec les différents outils réglementaires, tels que les emplacements réservés ou encore la fiscalité.

De la salle : Avez-vous adopté la « méthodologie Bimby », qui consiste à recevoir les habitants en entretien individuel avec les architectes ? Si oui, sur quel tissu ? Cette méthodologie a-t-elle été conduite à l'échelle la commune tout entière, ou est-elle ciblée sur les zones pavillonnaires ? Existe-t-il un vrai potentiel pour des opérations Bimby ? Les parcelles semblent très petites.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Les habitants seront reçus par les architectes au mois de novembre. Nous avons décidé, avec les élus, de ne recevoir que les propriétaires et les habitants situés à l'intérieur du tissu bâti, dans la mesure où le maire ne souhaite réaliser aucune extension. Cependant, tout n'est pas prévu. Il nous semble plutôt intéressant de laisser la porte ouverte ; il peut y avoir un gisement dans le secteur ancien. Par exemple, nous pouvons créer de petits logements dans les fermes. Nous pouvons aussi imaginer un gisement dans le pavillonnaire, même si les parcelles ne sont pas très importantes. Soyons créatifs pour permettre l'expression du besoin !

De la salle : Avez-vous identifié le gisement à l'intérieur du centre ancien ?

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Dans le cadre du PLU, une telle opération serait très complexe car il faudrait procéder à un relevé bâtiment par bâtiment. Pour ouvrir les entretiens à l'ensemble du tissu urbanisé, il me semble important d'assurer l'équité du service ; il ne s'agit pas de privilégier un secteur plutôt qu'un autre.

De la salle : Quels architectes recevront les habitants ? Comment les mobiliserez-vous ?

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Ce sont des architectes du projet Bimby. Le financement de la prestation est assuré par l'ADEME et les collectivités territoriales.

De la salle : Faut-il un label Bimby ?

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : La démarche est ouverte et requiert une certaine technicité. Nous recevrons les habitants pendant une heure et leur présenterons un projet possible et souhaitable. Nous leur préciserons les règles du jeu. Le projet sort du champ réglementaire. Il faut se méfier des retours ou des contre-retours des projets que nous pourrions leur présenter. En effet, les élus restent maîtres du jeu.

De la salle, Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole : Je m'interroge sur l'adaptation de cette démarche à une échelle plus large. Quid des communautés d'agglomération ? Bordeaux souhaite atteindre un million d'habitants d'ici 2030, sans extension supplémentaire. Comment pouvons-nous utiliser Bimby à une plus grande échelle ?

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Cela requiert une connaissance du terrain très précise. Il faut mettre en place les moyens nécessaires.

Jérôme LOVADINA, Urbaniste paysagiste, Cittanova : La méthodologie Bimby part du particulier. Dans le cadre d'une échelle plus importante, il faut définir le projet communal, qui pourra ensuite être alimenté par les projets des particuliers. Cela permettrait de réduire le champ des possibles.

Julien DELILE : La communauté d'agglomération de Rouen s'est engagée dans une réflexion sur l'application de Bimby à l'échelle de plusieurs communes, notamment par l'intermédiaire du PLH. Saint-Quentin-en-Yvelines réfléchit également à l'application de Bimby à l'échelle d'une communauté d'agglomération.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Plus le territoire est grand, plus il faut consacrer de temps et de moyens à la réflexion.

De la salle : La subvention est essentielle dans ce type de projet. Les collectivités de taille modeste n'ont pas nécessairement les moyens de payer plusieurs architectes. Le levier financier est donc déterminant pour donner du sens à la démarche Bimby.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Le PLU n'est pas bien payé par rapport au travail que cela demande. A mon sens, le devenir des petites communes est un enjeu territorial très important. L'ADEME a inventé l'AEU pour améliorer le traitement de la question environnementale dans les PLU. Je pense que Bimby apporte une autre démarche et permet de recueillir des financements particuliers, qui viennent renforcer les diagnostics, les projets et les outils réglementaires.

Hélène DESCHAMPS : Comment intégrez-vous les communes relativement importantes dans le projet Bimby ?

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Une étude de gisement est effectuée. Le projet de PADD et le projet de PLU sont portés par les élus. L'un ne vient pas effacer l'autre.

Jérôme LOVADINA : Bimby et les PLU s'avèrent très complémentaires. Il faut définir un gisement grâce à la méthode Bimby, ainsi qu'une zone à urbaniser classique – telle qu'on pourrait la retrouver dans les PLU.

Nous pourrons répondre à la question du logement social grâce aux projets des particuliers, qui viennent compléter les besoins en logements. Cependant, répondre à la question du logement social seulement en élaborant des micro-projets semble difficile.

De la salle, Urbaniste, Montpellier : Nous avons travaillé avec une communauté de communes située dans l'arrière-pays de Grasse sur un projet urbain intercommunal. Nous avons ainsi identifié les secteurs préférentiels de densification à l'échelle communale, en liaison avec les transports urbains. A l'échelle intercommunale, il faut définir des secteurs cibles et assouplir la démarche Bimby par rapport aux intentions de départ. Il faut interroger les habitants dans les secteurs qui semblent les plus intéressants d'un point de vue stratégique.

Hélène DESCHAMPS : Le logement social n'est pas accueilli favorablement. Comment la concertation peut-elle permettre de faire accepter la mixité ?

De la salle, Urbaniste, Montpellier : Les habitants cherchent eux-mêmes un logement pour leurs enfants.

Hélène DESCHAMPS : C'est très théorique.

De la salle, Service territorial de l'aménagement, DT91 : Certaines communes de l'Essonne sont réticentes à la construction de logements sociaux. La DT91 porte le discours de l'Etat. Nous n'avons pas l'impression que Bimby apporte une solution en termes de logement social. Si Bimby permet de construire de nouveaux logements non sociaux, les communes s'éloigneront davantage de l'objectif fixé par l'Etat. Même si nous comprenons les réticences des personnes, cela pose un vrai problème car une partie de la population se trouve dans une situation véritablement précaire.

Julien DELILE : Un autre atelier est consacré à la question du logement social. Nous pouvons cependant esquisser trois éléments de réponse. Premièrement, Bimby permet de créer des logements atypiques, dans des tissus auparavant répartis entre grande parcelles. Cette offre aux tarifs inférieurs au marché permet à une partie de la population d'accéder à la propriété et répond ainsi à l'enjeu de la mixité. A mon sens, deux pistes doivent être explorées pour construire du logement social dans le cadre de Bimby. Il s'agit, tout d'abord, des bonus de COS pour le logement social. Les particuliers pourraient construire une maison en logement conventionné et le louer en tant que logement social. Par ailleurs, un certain nombre d'acteurs du logement social achètent des secteurs propices au logement social dans le tissu diffus pour les transformer en logements. En leur octroyant un bonus de COS, nous les rendons plus compétitifs par rapport à un particulier ou à un agent immobilier. A Saint-Rémy-lès-Chevreuse, en face de la gare, l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement a réalisé quatre logements PLAI en BBC, qui s'intègrent très bien au paysage. Nous pourrions également envisager de nouveaux outils réglementaires, fiscaux et opérationnels pour construire davantage de logements sociaux.

De la salle, Service territorial de l'aménagement, DT91 : Un financement peut être mis en place par les communes.

Julien DELILE : Nous réfléchissons actuellement à la taxe d'aménagement majorée.

Je vous propose de recentrer le débat sur les OAP.

De la salle : En Ile-de-France, nous souhaitons réfléchir aux modalités d'accompagnement de la démarche Bimby, au regard de la question du logement social. Nous finançons des expérimentations Bimby en Ile-de-France.

Conférence de **Jérôme LOVADINA,** *Urbaniste paysagiste, Cittanova :* Quelle échelle territoriale pour le traitement des OAP ?

Julien DELILE : Nous recevons Jérôme Lovadina et Elise, du bureau d'études Cittanova, qui sont chargés des PLU de Tremblay-sur-Mauldre et de Cernay-la-Ville, deux communes qui se sont engagées dans une expérimentation Bimby.

Jérôme LOVADINA : Dans le cadre de la loi SRU, les orientations d'aménagement étaient facultatives ; le Grenelle II de l'environnement les a rendues obligatoires et les a assorties de la notion de « programmation ». Dans une commune de Mayenne, nous avons travaillé sur des espaces vacants et avons défini les espaces publics, notamment la programmation en termes de logement. Je pense qu'il faut profiter de cet outil fabuleux pour mettre en place des projets urbains et imposer une vision des collectivités auprès des aménageurs.

Se pose la question du travail à la parcelle. Aujourd'hui, les projets des particuliers alimentent le projet communal. Nous avons défini différents secteurs de morphologie urbaine et avons procédé à un « zoom » sur chacun des quartiers. Nous avons préféré réfléchir à l'échelle des quartiers, plutôt qu'à l'échelle parcellaire, afin d'entrer directement dans le vif du sujet. Cependant, le règlement appliqué dans chaque quartier n'est pas de nature à satisfaire les projets débattus lors des entretiens individuels. Un certain nombre de projets doivent donc être abandonnés. Les besoins quantitatifs ainsi définis ne pourront être respectés.

Aux Essarts-le-Roi, les orientations d'aménagement ont été définies à l'échelle d'une rue ou d'un quartier. Par conséquent, le zonage à la parcelle s'avère impossible. Nous serons confrontés à la problématique de l'échelle de traitement à mettre en œuvre. Des discussions doivent être engagées avec les élus. Il faut croiser les projets des particuliers afin d'envisager un règlement commun pour l'ensemble de la zone considérée. Finalement, nous avons plus de questions que de réponses !

De la salle, DDT Seine-et-Marne : La question n'est pas tant celle de l'échelle que du temps de programmation du PLU. Comment réagissent les élus ? Ne vaut-il pas mieux enclencher un certain nombre de démarches avant l'élaboration du document d'urbanisme ?

Jérôme LOVADINA : A Tremblay-sur-Mauldre, nous avons lancé la démarche Bimby parallèlement au PLU. Les entretiens ont été menés pendant que nous réalisions le diagnostic. Pour Cernay-la-Ville, le diagnostic avait été réalisé avant le lancement du projet Bimby. Nous avons dû observer un temps d'attente pour réaliser les entretiens. Cette commune est extrêmement contrainte par le PNR. Elle s'est fortement appuyée sur les projets des particuliers pour répondre aux besoins de logement. Je pense que les deux démarches doivent être conduites en parallèle.

De la salle, DDT Seine-et-Marne : Cette démarche ne va-t-elle pas conduire à un allongement de la durée d'élaboration des PLU ?

Jérôme LOVADINA : Si les entretiens sont réalisés en même temps que le diagnostic, nous nous retrouvons en phase avec le PLU.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Dans le meilleur des cas, un PLU est valable dix ans. Nous avons sollicité la démarche Bimby alors que nous étions en train d'élaborer le PADD. Le PLU va s'allonger de quatre à cinq mois seulement.

Les OAP nous obligent enfin à spatialiser. Il y a un hiatus entre les PADD et leur traduction réglementaire. Il faut prendre le temps de la spatialisation et utiliser cet outil pour régler la question du gisement.

De la salle : Bimby est un bon exercice de démocratie, favorable au maintien d'une enveloppe urbaine constante, mais s'avère difficile à traduire à une échelle supérieure. J'imagine que les attentes des habitants sont très fortes.

Jérôme LOVADINA : Nous réfléchissons à l'échelle d'un quartier. Il est vrai que nous avons tendance à mettre de côté les projets des particuliers. Nous devons élaborer une programmation de logements pour l'avenir. Nous ne sommes pas sûrs que cette programmation puisse voir le jour. Le règlement ne permettra pas la réalisation de tous les projets.

De la salle : A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, certaines parcelles sont très grandes. Bimby est-il efficace pour couper un terrain en deux ? A l'échelle de la transcription réglementaire, vous essayez d'entrer dans le cadre du permissible, tout en dessinant des morphologies de vie cohérentes. Il faut peut-être retravailler certains pans de rues. La maîtrise du changement est très incertaine. Au-delà du PLU et de l'information recueillie durant les entretiens qui ont alimenté la réflexion, il faut obtenir les permis.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : La question de l'instruction soulève celle du règlement. Si le pétitionnaire répond aux règles, le permis est délivré. De mon point de vue, il faut aller plus loin et inclure du projet dans l'instruction.

De la salle : L'instruction ne peut être réalisée qu'une fois le projet défini.

Pascale D'ANFRAY LEGENDRE : Oui. Il s'agit de l'instruction au sens large, qui comprend le projet en amont. En incluant le projet dans l'instruction, nous pourrions traiter la question du règlement dans la continuité de la chaîne.

De la salle : Avez-vous évoqué avec les élus la possibilité d'utiliser d'autres outils, tels que les emplacements réservés ou le projet urbain partenarial ?

Jérôme LOVADINA : Nous avons soulevé la problématique des accès et envisagé la possibilité d'un emplacement réservé permettant un accès mutualisé à une parcelle.

Hugo RECEVEUR, gérant de La Motrice Paysages et Urbanisme : Avez-vous analysé la question des règlements de lotissements du tissu existant ?

Julien DELILE : Nous avons reçu quelques habitants des Essarts-le-Roi dont le quartier était régi par un règlement de lotissement. Nous n'avons pas approfondi cette thématique, mais nous sommes concentrés sur le PLU. La moitié de la ville est sous l'emprise de règlements de lotissements, voire de copropriété. Les règlements de lotissements sont garants de la forme urbaine, de la conception initiale de ces lotissements. Ces points doivent être étudiés de façon détaillée.

De la salle : A Tremblay-sur-Mauldre, certains habitants ont manifesté une opposition franche au projet souhaitable. Comment transformer ces projets individuels en un projet global, par l'intermédiaire du PLU et des OAP ? Ne revient-on pas au début de Bimby ? La somme des projets individuels ne correspond pas nécessairement au projet d'origine.

Jérôme LOVADINA : Se pose la question de la limite : où placer le curseur, entre le projet communal et le projet des particuliers ? La commune reste-elle maître de son projet, ou les projets des particuliers viennent-ils alimenter le projet communal ?

Nous avons formulé des hypothèses de développement pour Tremblay-sur-Mauldre, avec des logements à réaliser et du foncier à libérer. Grâce à Bimby, nous avons pu identifier un gisement de logements qui nous a permis de réduire les besoins et de redessiner le projet communal. Il existe donc bien un système de vases communicants.

De la salle : La hiérarchisation des priorités revêt une place très importante dans la phase projet. Pour certains secteurs, la commune privilégiera peut-être la production de logements, au détriment de la réflexion sur la forme urbaine. A l'inverse, pour d'autres secteurs, la commune choisira de maîtriser l'évolution de la forme urbaine. La commune garde toujours la maîtrise de son projet politique. Tout dépend de ses priorités et de la manière dont la réflexion des habitants s'intègre dans son projet. Bimby est l'une des composantes du projet urbain, mais n'est pas la seule.

De la salle : La concertation avec le public est l'occasion d'effectuer un aller-retour entre le projet communal et les souhaits des particuliers. Par conséquent, cet espace de discussion permet de faire émerger des projets particuliers, dans le cadre d'un projet communal. Nous pouvons donc faire émerger le souhait des particuliers, mais ce souhait est cadré car nous avons anticipé l'évolution de la forme urbaine.

Julien DELILE : Je vous propose de répondre à ces problématiques dans le cadre de la prochaine intervention.

De la salle : Cette posture revient à briefer les architectes avant les entretiens et à biaiser les souhaits des particuliers. Ce faisant, nous sortons du cadre de la démarche Bimby. Ce n'est plus un service que nous apportons aux habitants pour réaliser leur projet ; nous les aidons de façon orientée. Il faut être transparent.

De la salle : L'intérêt général rejoint les intérêts particuliers. C'est l'occasion de mutualiser les accès. Le projet communal n'est pas une somme de projets spontanés.

Julien DELILE : De nombreux habitants ont d'ailleurs intégré la notion d'intérêt général dans la construction de leur projet personnel. Les entretiens sont très intéressants pour construire les projets.

De la salle : Il convient de préciser que la démarche Bimby comporte plusieurs paliers. En effet, nous avons besoin de connaître le paysage foncier. Les habitants ont également besoin de connaître ce paysage avant de se reconnaître dans un projet global. La démarche Bimby doit progresser par paliers, avec les habitants, afin de tisser une synthèse. Il faut éviter de tout confondre au démarrage, et de se dire « c'est l'occasion de… ».

Julien DELILE : Il est intéressant que les architectes connaissent les premières conclusions du diagnostic avant de lancer les entretiens, pour connaître la morphologie parcellaire, les enjeux paysagers, les enjeux communaux etc. Ils peuvent ainsi introduire ces éléments dans la discussion avec les particuliers. L'architecte reste dans une position de médiateur, mais discute des éléments

avec le particulier tout au long de l'élaboration du projet. Il remet également en cause un certain nombre de ses premières conclusions et les affine au fil des discussions avec les habitants. Il n'est pas nécessaire d'élaborer le projet avant de rencontrer l'habitant ; ce serait même dangereux. En revanche, il importe de disposer des premiers éléments du diagnostic et des premières orientations pour en discuter avec lui.

Caroline ORIA, Responsable Politiques Locales de l'Habitat, CREA : Quand les architectes reçoivent les habitants lors des entretiens individuels, ils ont au préalable mené une véritable analyse du tissu urbain. Des expérimentations sont menées dans l'agglomération de Rouen. Si les entretiens sont programmés pour septembre et octobre, les architectes ont commencé à travailler leur discours en juin et juillet. Les architectes ne reçoivent pas les habitants sans connaître l'historique des territoires.

De la salle : N'est-ce pas aller trop loin, que de faire figurer dans les OAP les divisions de parcelles ? Les OAP sont pourtant censées rester des « orientations » et des principes d'aménagement, pour ne pas empiéter sur le travail de l'aménageur ou de l'architecte.

Julien DELILE : Il faut toujours trouver le bon équilibre entre les éléments auxquels on tient absolument et ceux qui relèvent de la liberté de l'architecte.

Conférence de **Julien DELILE**, *Chargé d'études, PNR Haute Vallée &* **Nolwenn MARCHAND**, *Architecte paysagiste :* Trois scénarios Bimby pour envisager l'avenir d'un grand hameau francilien

Nolwenn MARCHAND : L'objet de notre étude était d'explorer les possibilités de la démarche Bimby en termes d'évolution du hameau de Saint-Hubert. Il importe de souligner que Bimby est une démarche complémentaire des autres stratégies urbaines et ne peut pas agir sur tous les tissus. L'analyse des données de la consultation et du terrain nous a conduits à établir trois scénarios volontairement contrastés.

La commune des Essarts-le-Roi est située au Nord de Rambouillet et au Sud de Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle compte plus de 6 000 habitants, soit 2 000 foyers et comporte un hameau de taille importante, Saint-Hubert. Nous avons élaboré des scénarios pour ce hameau.

Les habitants des différents tissus ont participé aux entretiens. La mobilisation des habitants de Saint-Hubert est proportionnellement plus forte que sur le reste de la commune, puisque 20 % des propriétaires ont participé à ces entretiens.

Julien DELILE : Les habitants de Saint-Hubert ont des attentes contrastées. Nous avons conçu une typologie – un peu caricaturale. Certains habitants peuvent évidemment recouvrer les quatre catégories :

1. Le « Diviseur ». Il souhaite créer un nouveau logement sur sa parcelle soit poury loger son enfant, soit pour bénéficier d'un apport financier. Cependant, la réglementation actuelle l'en empêche, les surfaces minimum étant très importantes.

2. Le « Lotisseur ». Celui-ci est propriétaire d'un terrain nu, dans une zone déjà constructible et souhaite diviser son terrain en plusieurs lots.

3. L'« Adaptateur ». En raison des contraintes réglementaires, l'Adaptateur ne peut faire évoluer son logement. Par exemple, une personne propriétaire d'une chaumière ne peut pas procéder à un agrandissement en chaux, le règlement interdisant les couvertures rustiques. Au cours de l'entretien, ont été évoquées les possibilités de location du logement.

4. Le « Protecteur ». Il regrette les divisions réalisées et souhaite préserver les qualités paysagères et patrimoniales du hameau, en limant l'évolution de celui-ci.

Nolwenn MARCHAND : Les avis des habitants sont partagés. Nous relevons cependant des constantes dans les différentes postures, qui rejoignent les positions des élus de la commune. Les habitants sont conscients de résider dans un cadre privilégié et souhaitent conserver le patrimoine paysager spécifique de Saint-Hubert. Malgré ces constantes, la position de la commune n'est pas évidente quant à l'évolution du hameau : faut-il en faire un petit village ou le conserver sous la forme d'un grand hameau ? Ce choix est difficile et lié aux spécificités du terrain.

Julien DELILE : Nous avons proposé à la commune de réaliser un diagnostic projet.

Saint-Hubert est situé à proximité de la Chaîne des Etangs de Hollande (réservoirs d'eau construits avec le Château de Versailles). Louis XV avait fait construire un château sur ce tissu, qui explique la forme parcellaire actuelle du hameau. Il avait souhaité créer une ville nouvelle. Néanmoins, l'ensemble de la trame a été remplie progressivement par des constructions récentes, soit sous la forme de micro-lotissements, soit sous la forme de constructions diffuses. Certaines rues sont encore très rurales. Le traitement est très hétéroclite. Le parcellaire, les typologies du bâti et les ambiances sont contrastés.

Nolwenn MARCHAND : Le tissu urbain s'intègre dans une trame orthogonale, avec des gabarits équivalents sur l'ensemble du hameau. Des lotissements situés en périphérie du hameau constituent les franges, avec les fonds de parcelles et sont en contact direct avec les espaces agricoles. Se pose la question de l'utilisation du foncier dans les grandes parcelles. Enfin, plusieurs îlots de la trame orthogonale sont peu construits. Ces îlots occupent une place déterminante dans l'élaboration des scénarios, du fait de leur position centrale dans le hameau. Il faut développer une stratégie pour ces îlots qui soit complémentaire d'une action Bimby différenciée.

Nous ne pouvions pas agir de la même façon sur ces différents secteurs. C'est pourquoi nous allons opérer le croisement des scénarios à partir de ces différents tissus.

Julien DELILE & Nolwenn MARCHAND : Nous avons conçu trois visions contrastées du devenir du hameau, en faisant en sorte que chaque scénario mobilise de façon différente les tissus. Ces trois scénarios trouvent leur source dans les questions posées par les élus et les projets des habitants :

1. « La Neuville de Louis XV : reprise de chantier » vise à repartir de la ville nouvelle de Louis XV pour l'actualiser. Il s'agit d'accroître l'autonomie de Saint-Hubert et d'en faire un village. Ce scénario repose sur une stratégie de croissance endogène continue. Il faut faire en sorte que le village puisse se développer sur lui-même. Nous allons donc créer des potentiels de logements et des réserves pour l'avenir. En parallèle, il est nécessaire d'équiper le hameau pour lui donner les caractéristiques du village, en installant des établissements publics (école…) et des commerces.

2. « La villégiature : entre étangs de Hollande et massif de Rambouillet » vise à favoriser les divisions diffuses dans le tissu bâti en conservant un esprit de cité-jardin, tout en répondant aux besoins d'adaptation de l'offre de logement. La figure urbanistique de référence est le contour.

3. « L'éco-hameau des Essarts : un fragment métropolitain » consiste à considérer le hameau comme un fragment de la métropole parisienne et à exploiter son potentiel touristique pour en faire un laboratoire d'expérimentation de la construction durable et des nouvelles formes d'habitat et d'activité. Il s'agit de favoriser les projets innovants en termes de performance énergétique et de mixité entre logements et activités, en utilisant l'ensemble des outils réglementaires à notre disposition. Ce scénario repose sur une stratégie d'accentuation écologique. Il s'agit de renforcer le gisement de terrains à bâtir par division parcellaire, en créant si nécessaire de petites constructions.

De la salle : Quels sont les outils réglementaires à votre disposition ?

Julien DELILE : Nous pouvons utiliser les bonus de COS, les codes différenciés entre logements et activités… Grâce aux OAP, nous pouvons favoriser les projets atypiques.

Nolwenn MARCHAND : Le troisième scénario repose sur une image hybride, la stratégie correspondant plutôt aux étapes du PADD. Nous y retrouvons cependant des éléments propres aux OAP. La difficulté tient à l'intégration des projets des particuliers dans le projet communal. Il est difficile d'exprimer un projet et les orientations afférentes sans les détailler par parcelle. Il relève de l'OAP de préciser les éléments à protéger, tels que les cœurs d'îlots ; de définir les principes d'implantation (alignement continu ou discontinu du bâti), ainsi que de formuler des indications sur la programmation des équipements, et enfin de formuler des indications sur les voiries et les cheminements. Les contraintes sont liées au respect de la trame existante. Il faut opérer une mutualisation et trouver un accord avec les différents propriétaires.

Julien DELILE : Par la suite, nous avons élaboré des « tactiques Bimby » en croisant les différents types de tissus. Pour chaque scénario, nous avons réfléchi à la manière dont le tissu pouvait contribuer à l'avènement du scénario.

Dans le cadre du scénario « La Neuville de Louis XV », nous avons proposé de recréer des courées dans le hameau de la Haie aux Vaches à partir des voies de circulation. L'OAP détermine la forme urbaine. Nous octroyons des droits à construire très importants, dans un cadre très contraint qui requiert un accord entre les propriétaires. L'OAP est couplée avec divers outils réglementaires.

Nolwenn MARCHAND : Dans le cadre du scénario « La villégiature », nous proposons d'implanter le pavillonnaire sur l'une des voies structurantes, afin de construire de petits logements, y compris du logement social. Nous pouvons ainsi diversifier l'offre de logement et requalifier l'espace public,

puisque la construction de ces petites parcelles est conditionnée à la recréation d'un muret et d'un alignement d'arbres, dans la continuité du patrimoine.

Julien DELILE : Il s'agit d'utiliser l'article 11-13 de l'OAP pour créer une zone séparée de part et d'autre de la rue.

De la salle : Cette stratégie revient-elle à créer du micro-zonage ?

Julien DELILE : Oui. Toutefois, cette zone mesure de cent mètres de long. Cette proposition est justifiée par un enjeu de requalification, cette rue ayant été durement touchée par les divisions précédentes.

Un dernier exemple de l'utilisation de l'OAP est celui des lotissements en franges. Il s'agit de construire un projet collectif par succession de projets individuels. Cela permet de préserver les intérieurs d'îlots et de favoriser la création d'un « tour de hameau » sur le fond des parcelles privées, liée à une constructibilité nouvelle en fond de parcelle.

Nolwenn MARCHAND : Chacune des tactiques permet à la fois de créer des logements et des typologies particulières, tout en intervenant sur des espaces publics, à l'intérieur de l'espace déjà bâti.

Ce type d'urbanisme fait supporter la plupart des coûts par les particuliers, dans le cadre d'un projet d'ensemble.

De la salle : Comment avez-vous traité la question du stationnement ? La construction de nouvelles parcelles génère un trafic supplémentaire sur les voies existantes.

Julien DELILE : C'est un tissu périurbain. De fait, il existe déjà des possibilités de stationnement sur les parcelles. Toutefois, des cas emplacements réservés peuvent servir de complément. La question du stationnement est incluse dans l'OAP.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Etalement urbain d'hier, ville durable de demain : un grand merci à nos aînés »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Etalement urbain d'hier, ville durable de demain : un grand merci à nos aînés

Animateur :
Bruno SABATIER, *Sociologue, CETE Normandie Centre*

Intervenants :
Jean-Marie HALLEUX, *Professeur, Service de géographie économique Université de Liège : Bimby, un potentiel pour l'urbanisation future en Europe du Nord-Ouest ?*
Bernard LE ROY et Marine LE ROY, *Professeurs, ENSA Paris Belleville : Lotir les lotissements- Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel.*

Résumé :

Retours sur la recherche PUCA Lotir les lotissements- Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel

A la suite d'un appel d'offres du PUCA de 1987 sur le thème général « Densité, urbanité, intimité habitat périurbain, Bernard LE ROY a étudié l'aspect « Lotir les lotissements - Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel. », en particulier dans la communauté urbaine d'Annecy qui regroupe une vingtaine de communes.

L'environnement étudié par l'équipe constituée de trois architectes et d'un sociologue concernait des lotissements et non l'habitat pavillonnaire diffus privilégié par BIMBY.

Six lotissements ont fini par être sélectionnés, sur lesquels le diagnostic a été développé, notamment en examinant les permis de construire, et en effectuant une analyse du point de vue de la réglementation existante et en considération des éventuels points de blocage.

La question de l'extension a été volontairement éliminée, la densification étant envisagée comme celle des nouveaux arrivants.

Après avoir identifié les points de blocage, le dispositif permettant de bâtir l'intervalle et d'envisager une densification douce des lotissements a été étudié selon plusieurs critères, notamment :

- possibilité de redivision ;
- dimensions minimum nécessaires pour bâtir l'intervalle en redécoupant les parcelles ;
- règles de la « presque mitoyenneté.

Ainsi, il a été possible de parvenir à une idée du taux de densification maximum acceptable, en réalité beaucoup plus fort que les hypothèses de BIMBY.

Le résultat final a abouti à cinq configurations de base et même à un cas limite, celui de la typologie de la maison à cour, ce qui a conduit à une interrogation sur la définition du « vide » plutôt que du « plein ».

Eléments de cadrage sur la recherche BIMBY

La recherche BIMBY s'inspire de cette recherche PUCA, initiée au milieu des années 2000, et qui a sans doute ouvert le champ de la densification pavillonnaire.

Après une trentaine d'années d'opinion négative du monde pavillonnaire, il s'agit désormais de questionner la durabilité du périurbain.

BIMBY propose un certain nombre de solutions, une simple inversion du regard permettant de constater les atouts du tissu pavillonnaire :

- Atout technique;
- Atout socio-économique ;
- Atout politique.

Ces trois atouts démontrent que les deux tiers du tissu pavillonnaire actuel, situés près des centres urbains et implantés sur un terrain d'au moins 600 mètres carrés, constituent de fait un gisement considérable à mobiliser.

BIMBY, un potentiel pour l'urbanisation future en Europe du Nord-Ouest ?

D'après la carte de l'évaluation du potentiel foncier pour la filière BIMBY, produite pour rendre compte du niveau d'étalement urbain et du potentiel foncier pour la filière BIMBY de fortes disparités quant au nombre d'hectares occupés pour loger 1 000 habitants apparaissent:

- aux Pays-Bas, 19,6 hectares pour 1 000 habitants.
- en Allemagne, 28,2 hectares pour 1 000 habitants.
- en France, 34,8 hectares pour 1 000 habitants
- en Belgique et notamment en Wallonie, les chiffres sont encore supérieurs.

L'intérêt pour BIMBY est confirmé en Wallonie et en Allemagne, tandis qu'au contraire les investigations menées aux Pays-Bas ont abouti à la conclusion de l'absence de potentiel.

L'Angleterre ne se trouve plus dans la phase expérimentale mais à un stade avancé. En effet, sur la décennie 2000, un quart des nouveaux logements ont été produits sur du terrain préalablement occupé par du logement, au titre de la politique du *« previously developed land* »en particulier dans le sud, où la pression démographique est plus forte.

Néanmoins, les Anglais emploient plutôt le terme de *Garden Grabbing*, ce qui n'implique pas une densification douce mais plutôt l'action de promoteurs s'accaparant des jardins de quartier. La

perception de la population n'est donc pas très positive, ce qui a abouti à bloquer un certain nombre de projets.

Par ailleurs, il apparaît également que le sujet polémique est devenu politique, cristallisant l'opposition entre travaillistes et conservateurs. Depuis 2010, le retour d'un gouvernement conservateur, opposé à la politique de densification, a conduit à des modifications et des régulations.

Discussion

Il convient de rappeler que le *grabbing* ne constitue pas un risque dans la démarche BIMBY, qui tend à renouveler le pavillonnaire par du pavillonnaire, aux termes d'une densification douce, par petites touches et à partir des besoins des habitants.

De plus, par opposition au risque de voir se développer des opérations de promotion, BIMBY constitue une filière courte, sans intermédiaire, permettant de répondre à des attentes de logements non couvertes aujourd'hui et à des prix non disponibles actuellement sur le marché.

Même si au vu des PLU actuels, la possibilité d'évolution semble faible, il est nécessaire de faire confiance à l'histoire. La question de la diversification fonctionnelle commence à se développer de façon spontanée. En tout état de cause BIMBY qui repose sur l'initiative individuelle, ne dispense pas d'un accompagnement par la puissance publique.

La démarche BIMBY est avant tout relative à l'habitat, et comporte moins de domaines d'action sur les autres volets (services, commerces…), qui constituent des sujets connexes possédant leur propre autonomie. En outre les cahiers des charges des lotissements évoquent les conditions d'occupation de la parcelle, et interdisent en général les activités et les commerces. Il est vrai cependant, que de nouvelles activités, telles que le gardiennage d'enfants ou le télétravail, se développent aujourd'hui. De ce fait, ces activités à caractère presque convivial seraient tout à fait tolérées.

En tout état de cause il semble difficile d'assimiler les lotissements et le pavillonnaire diffus au même niveau que la ville. Il est donc utile de tenter d'intervenir dans le pavillonnaire diffus sous-dense pour endiguer l'étalement. En effet, ainsi qu'il l'a été constaté, la qualité était intensifiée par la réduction de l'espace des parcelles.

Il s'agit aussi de réintroduire de l'intelligence dans la construction urbaine et de rendre de la qualité au projet.

L'un des intérêts principaux de BIMBY réside dans le changement de l'échelle d'intervention, qui ne permet pratiquement plus l'intervention directe des promoteurs. Quand l'architecte travaille pour la personne, il travaille effectivement pour la communauté. Il est donc nécessaire que l'architecte retrouve sa place. Cela étant il semble nécessaire de dédramatiser le rôle du promoteur en étant force de projet et en l'amenant à produire de la qualité.

En définitive, BIMBY constitue un débouché fantastique pour la jeune architecture car la diversification de la clientèle qui en résulte constitue un atout, de sorte que la densification constitue également une source de qualité, tant existante que future.

La profession doit donc s'organiser par rapport à ce formidable marché.

Retranscription :

Bruno SABATIER, sociologue, CETE Normandie Centre : Je vais animer cet atelier de mise en perspective de la recherche BIMBY. Trois interventions se dérouleront au cours d'une demi-heure, avant de laisser la place aux échanges et aux débats. A notre connaissance, la recherche de l'IPROS est la première en France à avoir véritablement investi les quartiers pavillonnaires pour les faire évoluer. Elle sera évoquée par Bernard LE ROY et Marine LE ROY.

Ensuite j'apporterai des éléments de cadrage sur la recherche BIMBY.

Enfin, Jean-Marie HALLEUX interviendra sur les perspectives de BIMBY en Europe.

Conférence de **Bernard LE ROY et Marine LE ROY**, *Professeurs, ENSA Paris Belleville :* Retours sur la recherche PUCA Lotir les lotissements- Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel

Bernard LE ROY, Professeur, ENSA Paris Belleville : Je travaille avec ma fille Marine, nous sommes tous deux architectes, et je suis également professeur dans cette école et chercheur à l'IPROS. Nous avons répondu en 1987 à un appel d'offres du PUCA sur le thème général « Densité, urbanité, intimité habitat périurbain ». Telle était l'origine de la recherche, tandis que pour notre part nous avons répondu précisément à l'aspect « Lotir les lotissements - Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel. »

Au travers de l'un de nos associés architecte de Genève, nous avions un contact avec la communauté urbaine d'Annecy qui regroupe une vingtaine de communes. La situation particulière d'Annecy était en effet intéressante du fait de sa proximité avec la Suisse et de son cadre agréable. Dans ce cadre, un maire a fait part du problème de la pression foncière et de la difficulté de maîtriser l'étalement des terrains agricoles. Il habitait en effet un pavillon et s'est aperçu de la situation de son lotissement au barycentre de la parcelle immobilière, de sorte qu'il était impossible de rediviser la parcelle pour construire une autre maison.

C'est pourquoi les services d'urbanisme ont lancé leur appel d'offres sur le thème « Lotir les lotissements » afin de déverrouiller ce genre de situation.

Je précise qu'il s'agit bien de lotissements et non l'habitat pavillonnaire diffus privilégié par BIMBY.

Face à la pluralité des lotissements - entre 16 et 20 - nous avons finalement sélectionné et trié selon des critères morphologiques, sociologiques et historiques. L'équipe était constituée de trois architectes et d'un sociologue, Jean-Michel LEGER, qui a mené une enquête sur le terrain avec les habitants.

Des fiches systématiques ont été produites sur chaque cas de lotissements, dont certains étaient classiques et d'autres plus romantiques.

Six lotissements ont fini par être sélectionnés, sur lesquels le diagnostic a été développé, notamment en effectuant une analyse du point de vue de la réglementation existante et en considération des éventuels points de blocage.

Nous avons également examiné les permis de construire, ce qui permettait de mieux comprendre le potentiel de redivision et d'exploitation des parties non bâties de la parcelle.

Marine LE ROY, Professeur, ENSA Paris Belleville : Nous avons volontairement éliminé la question de l'extension et avons pensé la densification comme celle des nouveaux arrivants.

Jean-Michel LEGER s'est confronté à la réticence des habitants quant à la densification, ce qui lui a permis d'identifier les points de blocage.

Par la suite, après avoir choisi ce corpus, les questions qui se sont posées ont été celles du dispositif permettant de bâtir l'intervalle et d'envisager une densification des lotissements.

Bernard LE ROY : Le premier critère est évidemment celui de la possibilité de redivision, à la condition d'être autorisée par les règlements.

Ensuite, le critère des dimensions minimum nécessaires pour bâtir l'intervalle en redécoupant les parcelles, a été recherché. Ceci nous a conduits à ouvrir des voies sur les conditions de construction (par-dessus, dessous, devant…) tout en amenant la question fondamentale de l'intimité et de la perception des nouvelles conditions de voisinage entre deux maisons.

C'est d'ailleurs Jean-Michel LEGER qui a identifié et baptisé le syndrome NIMBY (Never In My Backyard).

Marine LE ROY : Nous étions censés apporter des réponses concrètes sur la possibilité d'une densification douce. Par ailleurs à ce stade de la recherche, nous cherchions à recréer une maison individuelle de type pavillon. Nous avons donc entrepris de classifier les choses au moyen de tests théoriques et en recherchant toujours la bonne distance, par exemple en redivisant une seule parcelle. Nous nous sommes donc interrogés sur les règles de la « presque mitoyenneté ».

Nous avons même été aventureux en imaginant les conditions dans lesquelles des voisins pourraient s'associer en créant une troisième parcelle.

Bien évidemment, la question de l'habitat minimum a également été évoquée, de sorte que nous avons simulé directement sur les lotissements étudiés. Bien que les comparaisons en volume soient assez parlantes, nous n'avons pas montré ces hypothèses aux habitants.

Bernard LE ROY : Ceci nous donnait une idée du taux de densification maximum acceptable, en réalité beaucoup plus fort que les hypothèses de BIMBY.

Marine LE ROY : Nous avons réfléchi à la façon d'installer la situation dans la perspective d'une évolution possible de ces *process* dans des temps encore plus lointains.

Nous allons à présent étudier comment nous sommes passés de la recherche PUCA à BIMBY.

Nous avons initié le *process* avec un indice de transformation, toujours par rapport à la notion de densification douce. Ainsi, le champ des possibles était ouvert, par opposition à un traumatisme que nous avons tenté de mesurer selon les modes d'intervention.

Finalement, nous avons abouti à cinq configurations de base. A ce stade de la recherche, nous sommes mêmes arrivés à un cas limite, celui de la typologie de la maison à cour, ce qui nous a conduits à nous interroger sur la définition du « vide » plutôt que du « plein ».

Bernard LE ROY : En réalité, nous nous sommes aperçus que cette configuration représentait quasiment l'inverse de la situation archétypique du pavillon au milieu du vide de la parcelle. Finalement nous avons abouti à une situation de vide au milieu et de bâti autour.

Conférence de **Bruno SABATIER**, *Sociologue, CETE Normandie Centre :* Eléments de cadrage sur la recherche BIMBY

Bruno SABATIER : La recherche BIMBY s'inspire de cette recherche PUCA, initiée au milieu des années 2000. Par opposition aux deux ingénieurs ayant reçu le financement de l'ANR, vous avez sans doute ouvert le champ de la densification pavillonnaire**.**

De ce fait, il est possible de mesurer la longueur de temps -une trentaine d'années - pendant laquelle s'est forgée une opinion négative du monde pavillonnaire. Selon nos milieux professionnels respectifs, nous sommes tributaires de cette histoire négative exprimée depuis le début des années 1980. A cet égard, l'ouvrage de Geneviève DUBOIS-TAINE et Yves CHALLAS, *La ville émergente* (éd. de l'Aube, 1997) avait d'ailleurs suscité un tollé en considérant la périphérie comme la ville.

Dans la même optique, plusieurs élans vers une vision autre que négative du périurbain, de la périphérie et du pavillonnaire, ont connu plus ou moins de succès. Aujourd'hui, on revient à une relativisation des aspects négatifs des habitants périurbains, longtemps décriés comme une population qui s'endette pour acquérir un pavillon lointain et médiocre.

Cette querelle s'est finalement intensifiée de façon salutaire avec des résultats scientifiques évidents. Aujourd'hui il s'agit désormais de questionner la durabilité du périurbain, ce que David MIET a évoqué dans son introduction sous l'angle opérationnel.

Ainsi la recherche BIMBY s'est positionnée de façon volontairement provocatrice, d'où le titre de cet atelier. BIMBY propose un certain nombre de solutions, une simple inversion du regard permettant de constater les atouts du tissu pavillonnaire :

- Atout technique : 19 millions de maisons individuelles représentent une surface considérable déjà viabilisée et vécue. Il est vrai que la recherche BIMBY vise avant tout, au titre du potentiel, les maisons individuelles construites en diffus (soit les deux tiers du stock pavillonnaire). De plus ces habitations ont déjà des PLU, de sorte que l'espace ne nécessite pas de supplément de maîtrise foncière: les investir représente donc des opérations quasi-blanches pour les collectivités ;
- Atout socio-économique : ces quartiers ont toujours évolué vers une densification spontanée. BIMBY valorise donc cette évidence historique dont la procédure de lotissement est l'héritière. Ces quartiers se diversifient, accueillent des activités, quelques entreprises, et ne sont plus du tout monofonctionnels, s'intégrant de plus en plus à la ville.
- Atout politique : la tendance des services de l'Etat à vouloir monter en échelon avec les regroupements intercommunaux est assez forte, ce qui est indispensable pour gérer des phénomènes amples. En revanche, en matière de densification pavillonnaire on s'adresse d'abord à la commune et donc aux élus. Nous avons donc constaté que ces derniers étaient les acteurs principaux pour mener des expérimentations BIMBY d'évolution du tissu pavillonnaire. Le pouvoir local déjà en place est donc ainsi valorisé.

Ces trois atouts démontrent que les deux tiers du tissu pavillonnaire actuel, situés près des centres urbains et implantés sur un terrain d'au moins 600 mètres carrés, constituent de fait un gisement considérable à mobiliser.

Conférence de **Jean-Marie HALLEUX**, *Professeur, service de géographie économique – Université de Liège :* BIMBY, un potentiel pour l'urbanisation future en Europe du Nord-Ouest ?

Jean-Marie HALLEUX : Bonjour à toutes et tous. Je vais vous proposer quelques réflexions non encore abouties sur l'opportunité de développer le projet BIMBY dans un cadre européen et plus précisément à l'intérêt pour l'Europe du Nord-Ouest.

La carte de l'évaluation du potentiel foncier pour la filière BIMBY est projetée à l'écran.

Cette carte a été initialement produite pour rendre compte du niveau d'étalement urbain, mais aussi du potentiel foncier pour la filière BIMBY. Elle est basée sur de la télédétection et confronte deux variables : les superficies occupées par les tissus urbains et la population. Finalement, on aboutit à l'étude du mode d'occupation du sol, de façon plus ou moins parcimonieuse ou au contraire extensive. De fortes disparités sont ainsi relevées selon les pays, faisant apparaître le nombre d'hectares occupés pour loger 1 000 habitants:

- aux Pays-Bas, 19,6 hectares pour 1 000 habitants.
- en Allemagne, 28,2 hectares pour 1 000 habitants.
- en France, 34,8 hectares pour 1 000 habitants
- en Belgique et notamment en Wallonie, les chiffres sont encore supérieurs.

Sur cette base, j'ai pris quelques contacts au cours des dernières semaines en Wallonie et l'intérêt se confirme. En effet, la population augmente de façon assez significative, tandis que le terrain est disponible. En revanche les investigations menées aux Pays-Bas ont abouti à la conclusion de l'absence de potentiel.

En Allemagne les réactions sont positives dans les lieux de croissance démographique.

Au Royaume Uni, l'intérêt est très important, et je développerai plutôt le cas de ce pays dans la suite de mon intervention.

L'Angleterre ne se trouve plus dans la phase expérimentale mais à un stade avancé. En effet, sur la décennie 2000, un quart des nouveaux logements ont été produits sur du terrain préalablement occupé par du logement, en particulier dans le sud, où la pression démographique est plus forte.

Ce phénomène est à mettre en relation avec les politiques d'aménagement depuis la fin des années 2000. Après une politique d'endiguement est désormais privilégiée une politique de ville compacte, liée à un objectif national de produire au moins 60 % des nouveaux logements sur des « friches » (*previously developed land*).

De ce fait pour pouvoir atteindre cet objectif, un grand nombre de localités ont utilisé des terrains résidentiels. On constate donc qu'il s'agit d'un phénomène massif et riche d'enseignement pour la France.

Par ailleurs, les Anglais emploient plutôt le terme de *Garden Grabbing*, ce qui n'implique pas une densification douce mais plutôt l'action de promoteurs s'accaparant des jardins de quartier. La perception de la population n'est donc pas très positive, ce qui a abouti à bloquer un certain nombre de projets.

Des photographies d'habitants et de manifestations de quartiers proches de Londres et de Birmingham sont projetées à l'écran.

Bruno SABATIER : En quoi consistent les projets ? S'agit-il de constructions de maisons ou de collectif ?

Jean-Marie HALLEUX : J'ignore le détail. Les problèmes que j'ai pu mettre en avant faisaient apparaître qu'il s'agissait plutôt d'opérations proches des grandes villes, avec une densification importante et donc plutôt des démolitions-reconstructions Ce point mériterait cependant d'être approfondi.

De la salle : Je ne comprends pas les oppositions des habitants, dans la mesure où il s'agit de leur terrain. Est-ce à dire alors qu'ils sont expropriés ?

Jean-Marie HALLEUX : Dans l'exemple ici montré, le propriétaire du terrain est évidemment favorable à l'opération. Les opposants sont ses voisins.

Par ailleurs, il apparaît également que le sujet polémique est devenu politique. Ce sujet s'est développé essentiellement dans les années 2000 sous un gouvernement travailliste et a rencontré l'opposition claire des conservateurs.

De telles oppositions se rencontrent tant au niveau local que national, ainsi qu'a pu le démontrer la polémique entre John Prescott, ministre travailliste ayant développé les projets et Zac Goldsmith, député conservateur.

Depuis 2010, le retour d'un gouvernement conservateur a conduit à des modifications et des régulations, alors qu'avant cette date les jardins étaient considérés comme des terrains en friche, donc intéressants pour les collectivités locales aux fins de développer des projets s'inscrivant dans la politique nationale.

En conclusion, il apparaît que le stade de l'expérimental est dépassé en Angleterre, ce qui serait susceptible de fournir des enseignements positifs et négatifs pour le continent. Il est donc nécessaire d'entreprendre une gestion nationale et locale, d'où l'idée de retenir une perspective plus large pour développer la filière.

Bruno SABATIER : Je rappelle que le *grabbing* ne constitue pas un risque dans la démarche BIMBY. En effet aux termes de cette démarche, soit l'habitant bâtit lui-même dans son jardin sans division, soit il livre une parcelle à un autre habitant à charge pour ce dernier de construire sa maison. Les particuliers se trouvent ainsi replacés au cœur de l'urbanisme.

Ainsi, la démarche BIMBY tend à renouveler le pavillonnaire par du pavillonnaire, aux termes d'une densification douce, par petites touches et à partir des besoins des habitants. Ceci constitue donc un point notable d'opposition avec les autres filières existantes.

De la salle : L'objectif de BIMBY est effectivement de faire venir d'autres habitants, à la condition que le règlement du PLU ne laisse pas la place aux promoteurs qui détruiraient l'équilibre existant.

Bernard LE ROY : Nous avons constaté que dans les communes proches d'Annecy, le phénomène. De l'ouverture du logement au collectif avec destruction et reconstruction, était pressant.

Par ailleurs Jean-Michel LEGER a effectué un suivi. A cet effet, il a repris contact avec une personne possédant une parcelle de plus de 2 000 mètres carrés mais pour laquelle le règlement de lotissement interdisait toute redivision. Cette femme a réussi l'exploit assez exceptionnel de convaincre les quinze co-lotis de revoir le règlement, ce n'intervient que très rarement. Ainsi, la redivision de sa parcelle va constituer une courroie d'entraînement pour les autres propriétaires

Philippe LEMAIRE, CETE : Les règlements de lotissement sont en général assortis d'un principe de caducité. De plus les collectivités locales sont susceptibles d'intervenir a posteriori pour autoriser les divisions.

Par ailleurs, par opposition au risque de voir se développer des opérations de promotion, il convient de rappeler que BIMBY constitue une filière courte, sans intermédiaire, permettant de répondre à des attentes de logements non couvertes aujourd'hui et à des prix non disponibles actuellement sur le marché. Ce type de produit est donc intéressant puisqu'il complète l'offre actuelle, tout en étant

efficace sur le plan de l'acceptabilité locale. Les tailles de logement sont relativement modestes et vont s'insérer facilement dans le tissu, par rapport à la filière de la promotion. En tout état de cause même si cette dernière existe et continuera de se développer, la filière BIMBY peut coexister de manière complémentaire.

De la salle : Je pense que la réserve écologique représente un atout supplémentaire pour le tissu pavillonnaire. Or il me semble que l'ajout de nouveaux logements représente au contraire un risque de saturation au lieu d'avoir fait la ville durable.

Bruno SABATIER : A très long terme les choses évoluent considérablement. La question de la diversification fonctionnelle, déjà en cours dans les banlieues au sens INSEE et dans la première couronne, permet à la ville au sens plein et entier de s'imposer loin. Avec le temps, les agglomérations s'étendent et la ville s'impose à un tissu auparavant non fonctionnel. Il faut donc faire confiance à l'histoire.

De la salle (intervenante précédente) : Pourtant au vu des PLU actuels, il apparaît bien que la possibilité d'évolution est faible.

Philippe LEMAIRE : Faire confiance à l'histoire, certes, tout en l'aidant à évoluer. La question de la diversification fonctionnelle commence à se développer de façon spontanée. Par exemple il est possible d'imaginer qu'un certain nombre de personnes développent des activités de services dans ces quartiers, ce qui permettrait le maintien à domicile des personnes âgées.

BIMBY qui repose sur l'initiative individuelle, ne dispense pas d'un accompagnement par la puissance publique. On se situe bien dans la conjonction entre initiative privée et public. En d'autres termes, pour faire émerger la ville de proximité, plus efficace sur le plan de son raccordement au système de transports collectifs, il est nécessaire de réinterroger les quartiers pavillonnaires pour les faire évoluer vers une présence de services publics ou privés commerciaux.

La densification de ces quartiers permettra donc cette amélioration et représente un réel projet.

Bruno SABATIER : Il est cependant nécessaire de bien cerner les sujets. La démarche BIMBY est avant tout relative à l'habitat, et comporte moins de domaines d'action sur les autres volets. Ces derniers (services, commerces…) constituent en effet des sujets connexes possédant leur propre autonomie et sont tout aussi complexes. Les règlements de PLU en France ne favorisent pas toujours les activités dans les lotissements, ce qui constitue effectivement une vraie question.

Bernard LE ROY : Les cahiers des charges des lotissements évoquent les conditions d'occupation de la parcelle, et interdisent en général les activités et les commerces. La démarche BIMBY ne doit donc surtout pas être exclusive d'une démarche de la force publique sur le devenir des aires densifiables en douceur.

Jean-Marie HALLEUX : Les dispositions sur l'accompagnement et l'encadrement ne sont pas très fournies dans la littérature. En Angleterre, les autorités locales qui ont réfléchi sur ces problématiques ont limité les problèmes de recours. Par ailleurs s'agissant des activités, la problématique peut être envisagée de deux manières : soit les activités se rapprochent des

logements, soit l'inverse se produit. Par conséquent, il serait envisageable de favoriser cette filière à proximité des zones d'activités existantes et d'y placer les tissus pavillonnaires.

Pierre SAUVEUR, architecte : De nouvelles activités, telles que le gardiennage d'enfants ou le télétravail, se développent aujourd'hui. De ce fait, ces activités à caractère presque convivial seraient tout à fait tolérées.

Un habitant de la communauté urbaine du grand Toulouse : Je trouve particulièrement intéressant le potentiel de BIMBY, qui permet d'alimenter un débat local sur l'évolution d'un territoire, et pas uniquement sur des principes incantatoires. Il est donc possible de trouver un mode opératoire pertinent sur le plan aussi bien technique que sociologique, et qui donne des résultats concrets. A cet égard l'exemple de Tremblay était très frappant. De ce fait, les élus sont immédiatement intéressés et l'urbanisme redevient un sujet appropriable.

Yannick GOURVIL, collectif d'architectes Et Alors : Lorsqu'on applique cette densification BIMBY, on peut se poser la question de savoir quel type de ville est ainsi fabriqué, et en particulier si la ville de demain est le « lotissement fois deux ». En effet, si le droit est donné au propriétaire de faire ce qu'il veut de sa parcelle et si chaque propriétaire bâtit son chantier à sa guise, on peut s'interroger sur la ville qu'on crée. Dans cette mesure, ne faut-il donc pas accompagner BIMBY pour trouver des solutions alternatives politiquement incorrectes mais fortes ? Hier, un atelier évoquait « l'acuponcture urbaine », mais personnellement j'y vois plutôt de la contorsion urbaine. Certes il ne saurait évidemment être question de raser des habitations de façon massive, mais Il est clair que le propriétaire privé bloque la modification de la ville.

En résumé, si je parviens à entrevoir une belle ville durable de demain grâce à BIMBY, l'inverse est également possible, pour aboutir à une ville désastreuse.

Bruno SABATIER : Je ne saisis pas pourquoi vous craignez une ville désastreuse.

Yannick GOURVIL : Je veux dire qu'on peut créer un désastre « fois deux ».

Bernard LE ROY : Je pense que le débat se situe à deux niveaux différents. Je ne peux pas assimiler les lotissements et le pavillonnaire diffus au même niveau que la ville. Il me semble que nous avons tout à gagner à tenter d'intervenir dans le pavillonnaire diffus sous-dense pour endiguer l'étalement. A cet égard l'exemple de « Bologne construction zéro » a été significatif et nous sommes à l'aube de cela par analogie avec le pavillonnaire diffus, grâce auquel il y a des moyens d'amélioration.

Marine LE ROY : Nous avons constaté que dans certaines parcelles dont les espaces d'intervention étaient réduits de moitié, les habitants géraient de façon plus satisfaisante. Nous nous sommes donc attachés à l'idée que la qualité était intensifiée par la réduction de l'espace.

Philippe LEMAIRE : L'exemple de Montfermeil a montré que les petits jardins étaient les mieux tenus et porteurs de la plus grande qualité environnementale. Il s'agit aussi de réintroduire de l'intelligence dans la construction urbaine et de rendre de la qualité au projet. Evidemment, même si le résultat pourra parfois être décevant, la régulation de proximité sera malgré tout efficace et la puissance publique pourra favoriser l'accompagnement de ces quartiers.

Bruno SABATIER : On en revient à la mauvaise image des lotissements, que l'on attribue à l'ensemble du pavillonnaire. Or les deux tiers du pavillonnaire sont constitués de diffus, c'est-à-dire celui que nous ciblons principalement. Les lotissements seront ensuite ciblés de façon secondaire car il s'agit d'un problème bien plus complexe. Sur ce dernier plan, je pense en outre qu'il ne faut pas désespérer : certains désastres actuels ne seront pas nécessairement reproduits.

Un intervenant (CETE) : Quand on écrit un règlement de PLU, on ouvre des possibilités maîtrisées, ce qui implique de la compétence auprès des villes et du particulier.

Valérie LAFAURE, CAUE du Bas-Rhin : Ce sont des lieux sur lesquels la collectivité doit s'interroger, dont certains seront sous doute amenés à disparaître. Il est vrai t que notre rôle consiste à créer et formaliser, mais aussi réajuster à l'intention des particuliers.

Pierre SAUVEUR : L'un des intérêts principaux de BIMBY réside dans le changement de l'échelle d'intervention, qui ne permet pratiquement plus l'intervention directe des promoteurs. BIMBY présente l'intérêt d'une certaine récupération du travail de l'architecte artisan par une clientèle privée, qui en a réellement besoin. Quand l'architecte travaille pour la personne, il travaille effectivement pour la communauté. Il est donc nécessaire que l'architecte retrouve sa place, ce que BIMBY pourrait véritablement permettre par sa proximité avec l'habitant lui-même et ses voisins.

Dominique FATON-PONTUS, référent départemental habitat Conseil Général du Bas-Rhin : Il me semble malgré tout qu'il convient d'éviter tout angélisme avec BIMBY. Je ne pense pas que les propriétaires iront nécessairement recourir à un architecte pour leur projet. En revanche, il est nécessaire de s'interroger sur le mode d'intervention de la puissance publique pour arbitrer l'intervention des professionnels et reprendre les rênes en empêchant les catastrophes. Entrent également en jeu des questions d'environnement et d'urbanisme.

Pierre SAUVEUR : Ce que vous dites est complémentaire, mais la puissance publique commet parfois elle-même des erreurs.

Valérie LAFAURE : Vous avez évoqué la question du promoteur. Or, il me semble nécessaire de dédramatiser son rôle. En effet, lorsqu'on est force de projet et qu'on se place en mesure d'apporter un plus, il est possible de l'amener à produire de la qualité.

Un habitant de la communauté urbaine du grand Toulouse : Quelquefois il s'agit seulement pour les collectivités d'éviter les dépenses inutiles. De même dans le domaine privé, le recours à un architecte, même s'il peut être coûteux, permet aussi d'éviter les erreurs.

Philippe LEMAIRE : BIMBY constitue un débouché fantastique pour la jeune architecture. Il s'agit de sur-mesure, même si les projets sont de taille modeste. De même, la diversification de la clientèle qui en résulte constitue un atout, de sorte qu'il sera indispensable de trouver les moyens d'aller au contact de cette clientèle et de faire progresser la qualité. Il est nécessaire de faire en sorte que la densification constitue également une source de qualité, tant existante que future.

La profession doit donc s'organiser par rapport à ce formidable marché.

Bruno SABATIER : Je remercie le ministère de l'Ecologie pour cette perche lancée à la profession d'architecte.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« La démocratie solution à l'étalement urbain »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

La démocratie : solution à l'étalement urbain

Animateur :

David MIET, *Pilote du projet Bimby, CETE Ile de France*

Intervenants :

Franck MICHEL, *Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Ville de Niort : La convergence des intérêts individuels, un préalable pour le portage des intérêts collectifs ?*

Hervé ALLEIN, *Adjoint urbanisme, Ville des Essarts-le-Roi : Les entretiens BIMBY avec les habitants des Essarts-le-Roi*

Jean FROUIN, *Délégué du groupe de travail logement, Ligue des droits de l'homme : Intérêt individuel et intérêt collectif : quelle synergie ?*

Retranscription :

Conférence de **Franck MICHEL,** *Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Ville de Niort :* La convergence des intérêts individuels, un préalable pour le portage des intérêts collectifs ?

David MIET : Nous avons découvert, dans le cadre du projet Bimby, que l'intérêt de la majorité des particuliers se porte sur l'absence d'étalement urbain. Lorsqu'un architecte évoque avec eux les possibilités de diviser leur parcelle sur les 10 ans à venir, les particuliers espèrent, dans leur grande majorité, avoir un jour le droit de faire bâtir un ou deux logements supplémentaires sur leur terrain. Au Tremblay-sur-Mauldre, nous avons reçu 20 % des propriétaires et recueilli un nombre de projets de logement supérieur aux besoins de la commune dans les 10 ans à venir. Nous avons également reçu les propriétaires fonciers et agricoles, qui ont compris tout l'intérêt que représenterait pour eux la constructibilité de ces terrains. Ainsi, lorsque les propriétaires fonciers appréhendent la valeur foncière potentielle de leur bien, ils voient tous avec intérêt le renouvellement de la ville à partir de leur propre terrain.

Nous avions bâti différents scénarios. Le premier, avec étalement urbain, permet la construction de 90 logements supplémentaires mais ne concerne que les terrains de quelques propriétaires agricoles. Dans le second scénario, 90 logements pourraient également être construits mais cette fois sans étalement urbain, à partir des initiatives des propriétaires particuliers. En passant une heure avec chaque ménage, en lui donnant une connaissance nouvelle sur la valeur patrimoniale potentielle de son bien et en lui montrant qu'il existe des solutions qui peuvent répondre à la fois à leur intérêt et à l'intérêt général, nous avons de bonnes chances d'atteindre notre objectif : le choix du scénario sans étalement urbain.

La démocratie ne constituerait-elle pas la meilleure solution pour limiter l'étalement urbain ?

Conférence de **Franck MICHEL,** *Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Ville de Niort :* La convergence des intérêts individuels, un préalable pour le portage des intérêts collectifs ?

Franck MICHEL : Cet atelier pose la question de la convergence des intérêts individuels. Le terme convergence renvoie au processus dynamique qui ne peut que susciter de l'intérêt collectif. Mais l'économie politique née après la philosophie des Lumières, qui mettait en avant la liberté individuelle par rapport à des systèmes féodaux despotiques insupportables pour la société, a été pervertie. Le terme de convergence a été en effet traduit par celui de somme. La somme des intérêts individuels ferait ainsi l'intérêt collectif. Cela supposerait que les individus soient rationnels et poursuivent la satisfaction d'un intérêt égoïste, la somme de ces intérêts égoïstes devant bénéficier à l'ensemble de la société.

Prenons l'exemple concret de l'évolution de la construction européenne. Celle-ci évoquait au départ les notions de coopération et compétition. Le traité de Rome établissait des systèmes de coopération comme la politique agricole commune ou la coopération du charbon et de l'acier mais prévoyait aussi la possibilité d'une compétition, avec la liberté de circulation des marchandises puis des hommes. Au vu des rapports de force politiques de l'époque, c'est la coopération qui a primé jusqu'au milieu des années 1980 et les politiques de cohésion ont permis de structurer un espace européen. Les intérêts des Etats convergeaient vers un intérêt collectif. Cet équilibre a basculé avec l'Acte unique qui a mis en avant la concurrence plutôt que les politiques communes, en favorisant la concurrence libre et non faussée et en misant sur le fait que la compétitivité de la communauté européenne s'exprimerait mieux si les Etats membres étaient placés en compétition.

Le rapport entre intérêts individuels et intérêt collectif n'est pas une question nouvelle. Il s'agit de déterminer comment faire converger ces intérêts sans reproduire ni les systèmes marxistes, ni l'ultra-libéralisme, qui ont montré leurs limites et leurs dérives, mais en utilisant une 3ème voie que l'on pourrait appeler l'économie sociale et solidaire. Je viens de Niort, le berceau des mutuelles et des coopératives dans lesquelles des personnes poursuivant un intérêt individuel s'unissent et font converger ces intérêts pour fabriquer l'intérêt général.

J'approuve le présupposé de Bimby. Lorsque, dans un cadre précis, les gens sont placés dans un cadre d'intérêt général *a priori,* puisque limitant leur intérêt à l'étalement urbain, et qu'ils peuvent exprimer leur intérêt individuel, celui-ci peut converger vers l'intérêt collectif. Il faut même aller plus loin en proposant des mécanismes d'Etat où la question de l'étalement urbain ne se poserait même pas. Il s'agirait par exemple de poser une taxe confiscatoire sur le prix des terres lorsqu'elles passent du statut de terres agricoles à celui de terrains à bâtir. Des politiques publiques doivent venir encadrer les intérêts individuels de chacun pour aider ces intérêts à converger plutôt qu'à s'additionner.

David MIET : Les mutuelles constituent des systèmes créés sur des sujets très précis. C'est là que se situe la clé. Lorsque nous avons reçu les habitants, nous avons découvert que seuls 20 % d'entre eux avaient compris que leur terrain vaudrait plus cher une fois divisé. 80 % des habitants vivent ainsi dans l'ignorance foncière, patrimoniale, architecturale et technique. Les architectes, constructeurs, promoteurs, instructeurs des permis à la DDT, maçons disposent de connaissances spéciales que les autres habitants n'ont pas. Aujourd'hui, ce sont ces personnes qui vont chercher à poursuivre intelligemment leur intérêt personnel. Or nous avons découvert qu'en distribuant à tous cette connaissance précise, sur ce sujet particulier, qu'en précisant que dans l'état actuel de la pression foncière et du manque de logements la division d'un terrain en plusieurs lots augmente la valeur du bien, l'on passe de Nimby à Bimby, c'est-à-dire d'une convergence négative des intérêts individuels impliquant une solution contraire à l'intérêt général à une convergence positive des intérêts individuels vers l'intérêt général. Ceci pose toutefois la question complexe des rapports entre démocratie et compétence technique. Un processus démocratique mené avec une population qui n'a pas été instruite ne donne pas le même résultat, en effet, que le même processus avec une population informée. Le fait de passer une heure avec un ménage pour lui expliquer les possibilités offertes sur sa parcelle apporte la connaissance adéquate pour engendrer d'autres choix. C'est ainsi que fonctionnent les coopératives, dans lesquelles certains ont compris les économies potentielles, et ont décidé de donner accès aux membres de la coopérative à cette compréhension des économies, ce qui permet de faire converger les intérêts individuels.

Franck MICHEL : Les coopératives ou les mutuelles sont fondées sur le principe d'un homme – une voix et non un euro – une voix. Ce principe est déterminant. L'intérêt collectif doit s'exprimer sur un sujet précis mais il ne peut vivre que dans une démocratie sociale « parfaite ».

De la salle : Peut-être faudrait-il aussi faire converger l'intérêt des architectes. Votre système s'avère très coûteux et ne pourra être généralisé partout. En revanche, si les architectes comprenaient l'intérêt de donner une heure de leur temps bénévolement pour expliquer aux habitants les gains engrangés par la division parcellaire, dans le cadre du processus Bimby, ils pourraient ensuite bénéficier du développement de la construction dans la commune.

Hervé ALLEIN : Un architecte est un professionnel dont le temps est relativement coûteux mais pour remédier à l'étalement urbain, les élus doivent susciter l'envie des propriétaires de construire dans leur jardin. Notre seul moyen consiste à leur apporter la connaissance. Or cette connaissance appartient aujourd'hui aux architectes plutôt qu'aux élus. L'habitant voit d'un mauvais œil l'intervention des élus, dont le statut fausse le message. L'intervention de l'architecte ou de tout autre professionnel n'appartenant pas à la municipalité et, dans l'idéal, n'ayant aucun intérêt à la construction future, permet de dépasser cet apriori. Dans ce cadre, l'habitant recevra l'information de manière favorable. De la même manière, les élus peuvent éprouver des réticences à requérir l'avis de leurs concitoyens. Le recours à une personne extérieure à la commune présente donc un grand avantage.

David MIET : Le financement est effectivement l'une des questions que nous nous posons. Il existe trois façons de l'appréhender. L'architecte peut accepter de travailler bénévolement en espérant que la démarche suscitera une économie qui lui sera profitable. Vincent Gabriel, architecte, a travaillé avec nous aux Essarts-le-Roi et au Tremblay-sur-Mauldre, dans les Yvelines, alors qu'il vient de l'Eure. Lorsque sa commune a décidé de réviser son PLU, il lui a proposé de réaliser une prestation Bimby à un très faible coût, espérant ainsi se faire connaître.

Vincent GABRIEL, Architecte : La commune s'était développé jusqu'à présent en maisons éparses dans les différents hameaux. Les élus souhaitaient continuer l'urbanisation de la commune de la même manière mais leur bureau d'études avait rejeté cette option, proposant de concentrer la construction des nouvelles habitations sur une seule parcelle. Les élus ont refusé ce projet de lotissement. J'ai présenté la démarche Bimby devant les élus et le bureau d'études puis nous avons réalisé des entretiens auprès des habitants. Les élus ont constaté que les messages passaient mieux lorsqu'ils étaient véhiculés par les architectes, et la présence d'un professionnel connaissant les réglementations nationales les a rassurés dans leur confrontation d'idées avec le bureau d'études.

David MIET : Quel était votre intérêt en tant qu'architecte ?

Vincent GABRIEL : En réalisant cette prestation, que j'ai facturée 2 800 euros, je pouvais travailler sur ma commune et, *in fine*, récupérer les projets de certains habitants.

David MIET : La prestation a fait intervenir deux architectes sur 4 jours, pour un coût de 2 800 euros. Cette solution constitue une première piste de financement, surtout valable dans les petites communes. Par rapport aux autres procédures permettant de créer des terrains à bâtir pour construire des logements, le prix de la démarche Bimby reste dérisoire. Un entretien en lui-même coûte une centaine d'euros. Etudes comprises, le processus coûte 500 euros par terrain créé, à comparer aux budgets des établissements publics fonciers qui réalisent du portage foncier.

De la salle : Je ne crois pas en effet que cette prestation coûte extrêmement cher. Il faut examiner aussi les conséquences en termes de productivité. Ayant participé à un comité de concertation sur une ZAC, j'ai pu constater le coût particulièrement élevé des bureaux d'études pour le moindre projet. S'agissant de la démarche, je reviendrai sur le débat entre libéralisme et le communisme. Il me semble qu'il existe, entre les deux, la démarche autogestionnaire. L'autogestion apparaît comme un projet de société et un chemin qui réconcilie l'intérêt individuel avec l'intérêt collectif. Elus et architectes doivent prendre conscience qu'ils peuvent certes apporter de l'information et des connaissances mais qu'ils doivent également, en retour, prendre en compte les compétences d'usage des habitants. Dans l'aménagement des communes, l'on peut en effet découvrir que la prise en compte des compétences des habitants permet de réaliser des aménagements qui coûtent souvent moins cher à la collectivité. Enfin, je pense que le débat ne devrait pas se concentrer sur les architectes, élus et habitants. Sur le terrain, notre association a vu l'intervention d'un anthropologue

urbain capable, dans une discussion collective, sans intervenir dans le débat, de synthétiser les envies et besoins des habitants et d'expliquer la règle du jeu de l'urbanisme.

Hervé ALLEIN : Toute la difficulté consiste justement à faire en sorte que le débat entre les citoyens et les élus soit dépassionné. Bien souvent, des sujets potentiellement conflictuels viennent parasiter le débat public. Le partage d'informations réalisé par des personnes neutres présente l'avantage de faire disparaître ces sujets conflictuels du débat et de permettre l'échange. D'autres formes de communication que les entretiens individuels peuvent être imaginées mais il faut absolument que les animateurs du débat soient extérieurs à la commune pour éviter le parasitage du débat, qui peut faire peur aux élus et les inciter à ne pas s'engager dans la démarche.

De la salle : Nous avons évoqué le rôle des acteurs privés. Au niveau public, les CETE, DDT et CAUE ne pourraient-ils devenir des acteurs de ces problématiques ?

Hervé MAUCLERE, ABF Essonne : En tant qu'ABF, je participe aux réunions PLU. Chaque fois que j'ai évoqué cette démarche devant les maires, ils ont éclaté de rire. Vous évoquez des évidences mais cela reste utopique dans la réalité de tous les jours des communes. L'Essonne comprend 280 communes et les Yvelines plus de 300. Or vous présentez une démarche sur 2 communes seulement. C'est un mouvement balbutiant sur un problème général.

David MIET : Dans l'Essonne, nous allons développer cette démarche deux fois avant la fin de l'année, à Saint-Yon et Bouray-sur-Juine. Ce ne sont pas les élus que nous avons le plus de difficultés à convaincre, mais les techniciens, les architectes et urbanistes. C'est une question de pouvoir. Bimby appelle une nouvelle répartition du pouvoir en urbanisme. Aujourd'hui, ce pouvoir est détenu par les architectes et les urbanistes, les élus et, dans une moindre mesure, les habitants. Le processus Bimby tend à faire perdre du pouvoir aux élus mais surtout aux urbanistes. Pour beaucoup d'urbanistes, les projets Bimby représentent une horreur, sur laquelle ils n'ont pas prise puisqu'ils ne peuvent savoir à l'avance quelle parcelle sera construite ou non. L'urbaniste et l'architecte voient ici leur rôle de planificateur s'affaiblir. Nous pensons que ces deux acteurs peuvent exercer une forme de pouvoir à travers une démarche Bimby mais cela nécessite qu'ils utilisent des outils qu'ils maîtrisent moins aujourd'hui, plus stratégiques et orientés sur les services rendus aux populations, basés sur les situations de vie et les personnes. En l'état actuel des compétences, ce sont donc ces deux acteurs, l'architecte et l'urbaniste, qui passant dans un registre qu'ils maîtrisent moins, ont le plus à perdre dans cette démarche Bimby. Pour les élus, qui maîtrisent peu l'urbanisme aujourd'hui, utiliser cet outil plutôt qu'un autre ne change pas grand-chose. Lorsque nous rencontrons des communes, nous présentons des arguments élaborés et, *in fine*, une sur deux est prête à s'engager dans une démarche Bimby. Lorsque nous présentons l'idée du Bimby aux habitants, la démarche séduit 6 personnes sur 10, qui ressortent d'un entretien individuel avec un architecte avec un projet. Le problème de diffusion et de généralisation tient au fait que les agents de l'Etat et la sphère privée de la profession ne sont pas encore tout à fait en mesure de présenter la démarche dans une forme suffisamment aboutie.

Hervé ALLEIN : Plusieurs communes relevant du Parc Naturel Régional sont déjà convaincues des intérêts de la démarche Bimby. Mais Bimby ne peut être la méthode unique. Il s'agit d'un outil parmi d'autres pour qu'une commune définisse sa politique urbaine. Les communes n'ont plus le droit de s'étendre. De fait, elles doivent construire dans une zone circonscrite où les propriétaires sont, dans leur grande majorité, des particuliers. Les communes ne possèdent quasiment plus de terrains à bâtir. Elles doivent donc arriver à mobiliser ce foncier privé. Bimby représente une bonne méthode pour parvenir à cela. Sur les petites communes, la méthode peut s'exercer très vite. Sur les plus grandes, le processus se révèle plus balbutiant. Sur les Essarts-le-Roi, par exemple, seuls 4 % des habitants ont consenti à réaliser un entretien. Malgré ce nombre relativement faible, la démarche suscite des discussions et peut se diffuser de proche en proche. En outre, l'expérience peut être renouvelée sur la durée d'application d'un PLU pour déclencher de nouvelles constructions et ainsi gérer l'urbanisation. Bimby ne constitue toutefois qu'un outil, et les grandes opérations et les grands ensembles continueront de se développer en parallèle.

Hervé MAUCLERE : Avez-vous des retours sur les mouvements associatifs qui attaquent systématiquement tous les permis ? Vous êtes situés dans un PNR où le foncier est réduit mais vous êtes aussi confrontés à un mouvement associatif très important, où chaque quartier défend son trottoir.

Hervé ALLEIN : Chaque propriétaire va défendre son morceau de trottoir et aucun n'imagine au départ construire une seconde maison sur son terrain ou voir son voisin faire de même. Seul l'entretien permet de lui démontrer qu'il existe un intérêt pour lui et pour la collectivité. Il en est de même pour les associations, qui sont constituées d'individualités. Les personnes qui ont reçu l'information dans le cadre des entretiens l'ont partagée au sein de leur association. Toutes n'approuvent pas la démarche mais le principe de division des parcelles séduit.

David MIET : Hier, l'association *Le béton de la colère* était présente à nos rencontres. J'ai eu l'impression qu'elle souhaitait utiliser Bimby pour démontrer qu'il existe une alternative aux opérations plus importantes. Bimby est aujourd'hui connu de la profession. Lorsque la démarche sera connue des associations, celles-ci interrogeront les municipalités sur les raisons pour lesquelles elles proposent certains projets alors que Bimby existe. Dans 10 ans, la connaissance se sera diffusée dans le grand public. Les PLU peuvent être attaqués très facilement. De fait, si cette connaissance de la valeur du bien se diffuse, elle sera partagée par la population et les associations, qui la défendront auprès des élus et des techniciens. J'ai convaincu nombre de mes confrères car eux-mêmes pouvaient développer un projet personnel sur leur terrain. Il en est de même dans les conseils municipaux. Une fois sur deux, l'un des conseillers pourrait réaliser une division parcellaire. Il m'est même arrivé de convaincre le représentant d'une association environnementale, qui avait vu l'intérêt d'utiliser la démarche pour lui-même. C'est souvent par intérêt individuel que la démarche séduit. Le constat s'avère toutefois plus difficile à dresser devant un collectif. Lorsque nous les rencontrons individuellement, les personnes peuvent se prononcer plutôt favorablement. Devant un collectif, beaucoup n'osent pas prendre position, d'autant que jouent aussi des enjeux financiers, des questions sensibles et encore un peu tabou. Ceci pose aussi la question suivante : en urbanisme, la

concertation doit-elle forcément se faire en collectif ou ne faut-il pas aussi une part de concertation "dans l'isoloir" à l'image des entretiens Bimby ?

Conférence de **Jean FROUIN,** *Délégué du groupe de travail logement, Ligue des droits de l'homme :* Intérêt individuel et intérêt collectif : quelle synergie ?

Jean FROUIN : La Ligue des droits de l'homme part du principe que les citoyens possèdent des droits et qu'il faut construire ces droits pour qu'ils deviennent effectifs. *In fine*, la République n'est rien d'autre que la tentative de construction d'une société où règnerait l'intérêt général au travers de l'égalité des droits. C'est l'idée qui préside à la société depuis la Révolution française. A travers la loi, s'organise l'exercice des droits et pour assurer l'effectivité de ces droits ont été créés les services publics. Pour faire accéder tous les citoyens aux mêmes droits, l'on peut considérer que les services publics au sens large servent l'intérêt général. De fait, le bon fonctionnement de ces services garantirait l'intérêt individuel de chacun.

Ce paradigme républicain commence progressivement à se déliter par l'effet de l'universalisation de l'économie de marché où tout se transforme en marchandises et où le citoyen devient un consommateur uniquement guidé par son intérêt personnel. L'Etat providence découlant du modèle précédent tombe ainsi en déliquescence et émerge la tentation de revenir à un individualisme pur et dur. L'on cite souvent Adam Smith mais la crise démontre que la somme des intérêts individuels ne conduit pas inéluctablement à satisfaire l'intérêt général. La crise présente d'autant plus d'effets sur les populations que la régulation sur les Etats se révèle faible. Or la régulation constitue une prise en compte de l'intérêt général. La poursuite des intérêts doit être corrélée à un intérêt général défini au préalable. Pour construire cet intérêt collectif, il convient d'opérer des choix. C'est la délibération démocratique permanente qui importe. Il faut intéresser les habitants aux différents problèmes en essayant de conduire l'avenir tout en évitant de commettre certaines erreurs. Une volonté politique doit exister et tenir un cap pour faire en sorte que les efforts consentis d'un côté ne soient pas totalement annulés par des choix faits d'autre part. Il faut donc, en permanence, une délibération collective et démocratique, ce qui constitue un exercice difficile. L'intérêt individuel ne peut prétendre à l'autonomie dans la société. Il doit toujours converger avec l'intérêt général de la société.

Hervé MAUCLERE : Vous évoquez la délibération démocratique permanente mais ce n'est pas ce qui se pratique aujourd'hui dans les communes. Les conseils municipaux sont dirigés par des maires élus par 40 % des voix, qui disposent de 22 sièges sur 29. De fait, la discussion au sein de la commune n'existe pas. Pour ouvrir le débat, il faudrait rendre proportionnels les conseils municipaux.

Jean FROUIN : Il s'avère très difficile de consulter la population, faute de disposer des procédures démocratiques adéquates. Il faut imaginer ces procédures tout en faisant en sorte que les individus sortent de leur intérêt individuel direct et immédiat, en leur faisant prendre conscience d'intérêts

plus élevés afin qu'ils acceptent non pas un sacrifice mais l'exercice d'une solidarité. Il est difficile de concilier les intérêts. Ceci ne peut se produire que par le débat mais il conviendrait de modifier le mode de gestion municipal. Le Brésil, par exemple, a conduit des expériences de budgets participatifs par lesquels les habitants des quartiers des grandes villes étaient intéressés à leur habitant par l'allocation d'un budget.

De la salle : Je prendrai un exemple très concret à Rennes. La ville a développé une manière d'urbaniser systématique qui consiste à réaliser de grosses opérations d'aménagement, associées à des projets comme la construction de la 2ème ligne de métro qui participe d'une volonté de réduire l'impact de la voiture. La collectivité maîtrise ces outils mais à côté de ces opérations, les habitants se sont constitués en association pour lutter contre les développements lourds qui viennent casser les équilibres et les collectifs qui s'étaient constitués dans ces petits quartiers plutôt pavillonnaires. Je pense que la mairie aurait intérêt à mieux organiser cette filière encore spontanée. Avec la pression foncière actuelle, en effet, nombre d'habitants commencent à construire des extensions sur leur terrain, de manière entièrement spontanée et sans intervention aucune de la mairie. Dans une optique d'intérêt général garanti par la collectivité, il conviendrait donc que les services d'urbanisme de la ville organisent cette démarche.

Jean FROUIN : La nature a horreur du vide. Pour tout problème non résolu, les gens se réunissent pour tenter de le résoudre. Les associations se créent ainsi, pour lutter ou défendre quelque chose.

David MIET : 4 fois sur 5, aujourd'hui, le règlement empêche les habitants de réaliser une deuxième construction sur un terrain déjà bâti.

Hervé ALLEIN : Jusqu'à présent, les municipalités avaient l'habitude de voir leur urbanisation en mode projet, réalisant une opération sans véritable concertation. Les communes que je connais n'ont plus aujourd'hui les moyens de réaliser des grosses opérations, faute de terrain disponible. De fait, les municipalités qui veulent conduire des politiques urbaines ne sont pas confrontées à un mais à de multiples propriétaires. La concertation et le partage d'information deviennent alors indispensables et c'est à ce niveau qu'un processus démocratique présente un intérêt. La municipalité doit fixer une direction mais celle-ci ne deviendra opérationnelle que si les intérêts individuels convergent vers elle. Il faut donc inventer de nouvelles méthodes de travail tant pour les conseils municipaux que pour les échanges qui s'organisent dans la commune elle-même. Bimby constitue une méthode. Même dans les grands projets, la concertation doit émerger car l'on ne peut voter en toute conscience que si l'on dispose des connaissances adéquates.

De la salle : Je suis tout à fait d'accord. Souvent les grands projets sont mal vus des populations alors qu'ils peuvent répondre à un intérêt général. La démarche Bimby s'avère intéressante du point de vue démocratique puisqu'elle modifie les modalités de la concertation. Elle développe aussi un urbanisme non planifié, qui va s'effectuer petit à petit. Cet urbanisme, au lieu d'être pensé 30 ans à

l'avance, avec le risque d'être dépassé, pourra répondre aux besoins au moment où ils s'expriment. Comment transposer cette démarche à des espaces publics dans le cadre, par exemple, de projets de transport de commun ?

Jean FROUIN : Des droits peuvent être satisfaits par les services publics mais il est notable qu'il n'ait jamais existé de service public du logement en France. Dans notre pays, le droit de propriété est un droit constitutionnel, ce qui n'est pas vrai dans beaucoup de pays, où ce droit est assorti de devoirs. Au Danemark, par exemple, il existe des formules par lesquelles le propriétaire doit, à un moment donné, participer à l'intérêt collectif. En France, le droit au logement n'est pas un droit constitutionnel et se trouve constamment subordonné au droit de propriété, ce qui explique que toute occupation illégale d'une propriété est systématiquement condamnée. Alors que le logement représente un besoin fondamental, on accepte que certains soient expulsés au nom du droit de propriété. Ces notions de droit ne restent donc pas purement théoriques. Elles présentent en effet des conséquences pratiques quotidiennes sur lesquelles il convient de se pencher.

Franck MICHEL : Par ailleurs, les élus n'utilisent pas forcément tous les leviers dont ils disposent pour attenter à la propriété privée d'autant que les financements nécessaires pour réaliser du logement social tendent à se tarir aujourd'hui. L'expropriation s'avère longue et complexe. Beaucoup d'élus hésitent, persuadés qu'il ne faut pas attenter à la propriété.

Niort dispose de conseils de quartier créés voilà 10 ans et dotés de budgets participatifs depuis 2008. Nous avons toutefois constaté qu'il existait plusieurs difficultés pour qu'ils deviennent de véritables instances de concertation et de production de l'intérêt général. Au départ, ils discutaient de nos projets mais les habitants se sont désintéressés de ces échanges sur des projets déjà ficelés. Nous avons un peu inversé la procédure. Des commissions ont été créées dans lesquelles les habitants pouvaient soumettre des projets financés pour partie par les budgets participatifs. Nous avons vu que cette nouvelle procédure fonctionnait. D'autres difficultés ont toutefois émergé, en particulier dans le recrutement sur ces conseils de quartier, qui réunissent plutôt des personnes ayant un capital social élevé et des élus. Nous réfléchissons donc à introduire un mécanisme de tirage au sort et nous avons mis en place des plans de formation. Pour la révision du PLU, par exemple, il faut donner à chacun des notions sur les procédures. Enfin pour introduire plus de démocratie dans les décisions municipales, il conviendrait de faire appel à plus de proportionnelle. La représentation de courants plus divers exigerait une vraie délibération politique.

David MIET : Le problème ne tient-il pas à la représentation ? J'ai conçu cet atelier en pensant à la démocratie directe. Même en introduisant plus de proportionnelle, les élus restent plus ou moins d'accord entre eux et ne sont pas représentatifs de la population. En fonction des questions qui se posent, la représentation devrait donc être différente. Pourquoi majorité et opposition devraient-elles conserver la maîtrise des débats ? Ne pourrions-nous trouver des processus pour que, selon les sujets, les citoyens disposent d'un niveau de connaissance assez similaire à celui des élus et puissent intervenir directement dans les prises de décision ? La propriété privée constitue aujourd'hui un refuge de liberté et de droit contre des visions d'élus, d'urbanistes et d'architectes qui, depuis 100 ans, vont à l'encontre de la conception de la majorité des habitants en urbanisme. Nous devons aujourd'hui faire face à un foncier morcelé, appartenant à des millions de propriétaires qui jouissent

d'un droit constitutionnel. Ceci m'apparaît comme une chance extraordinaire. Pour faire de l'urbanisme dans ces quartiers, il faut associer les populations qui sont chez elles. Nous n'allons pas utiliser la DUP sur les 19 millions de maisons individuelles que compte la France. L'urbanisme des 50 dernières années a conduit à une catastrophe. Or il a été conçu par les élus, les architectes et les urbanistes. Faut-il continuer à faire confiance à ce système y compris dans les quartiers pavillonnaires ?

Jean FROUIN : Si l'on vous suit, en respectant la propriété privée, vous faites la promotion de l'étalement urbain.

David MIET : Nous vous présentons ici la preuve du contraire.

Jean FROUIN : 40 % de la population vit dans la propriété privée.

David MIET : Il est faux de penser qu'en laissant faire les gens, l'on aboutira forcément à de l'étalement urbain. Nous prouvons au contraire qu'informés, ils réaliseraient moins d'étalement urbain qu'un urbaniste.

Jean FROUIN : La construction libre s'avère moins onéreuse que la construction organisée. La propriété est présentée comme un moyen de progresser socialement. Ces personnes, issues de la petite classe moyenne, vont se retrouver dans l'étalement urbain. Les riches, eux, vivent dans des quartiers où la densité reste faible. Nous défendons l'intérêt des pauvres. Or leur intérêt n'est pas compris dans l'étalement urbain.

David MIET : Comme nous l'avons vu aux Essarts-le-Roi et au Tremblay-sur-Mauldre, les ménages aisés des Yvelines ne voteraient pas pour l'étalement urbain en lotissement, ni pour l'étalement urbain promu par les architectes et les urbanistes (habitat groupé et éco-quartiers). Ils privilégieraient en effet l'absence d'étalement urbain et la production de petits terrains à construire pour la filière diffuse, avec la réalisation d'habitations à un coût inférieur au prix courant. Je préfère leur donner le pouvoir plutôt qu'à des élus et professionnels qui s'orientent vers un étalement urbain plus consommateur d'espace et plus onéreux. Les propriétaires de terrain proposent des solutions plus performantes du point de vue de l'étalement urbain et du point de vue économique. Face à ce constat, ne pourrions-nous pas introduire un peu de démocratie directe sur les questions d'urbanisme ?

De la salle : Je viens du milieu associatif et, en tant que maire adjoint, j'ai développé des conseils de quartier. Sur le PLU, il faut veiller à ne pas systématiser les rapports élus-service car les situations sont très différentes. Pour le PLU de Paris, par exemple, de gros efforts de concertation ont été réalisés en amont de l'élaboration. Les conseils de quartiers s'en sont emparés. Les services de la ville ont mis à la disposition des habitants des documents compréhensibles sur lesquels ils pouvaient aisément préciser leurs souhaits. Cet exercice a permis aussi aux services d'augmenter leurs connaissances des îlots. Sur les aménagements, vous avez présenté non pas des décisions d'élus mais de *lobbies* qui vendent ces projets aux élus. Du reste, la démarche Bimby n'est pas spontanément réalisée par les habitants mais résulte de plusieurs mois de recherche par des spécialistes.

La démocratie ne se résume pas à l'introduction de la proportionnelle dans les conseils municipaux. Il faut examiner aussi, entre deux mandats, la façon dont les citoyens interviennent dans la décision. Je pense que la démarche Bimby constitue l'un des moyens de le faire. Or pour réconcilier intérêts individuels et intérêt collectif, nous ne pouvons pas nous passer de documents de planification. Bimby peut aider les collectivités à se conformer aux futurs schémas directeurs qui pourraient s'avérer extrêmement contraignants sur l'étalement urbain afin, notamment, de préserver les terres agricoles. Bimby permet de faire intervenir le citoyen dans le débat sur l'urbanisme et peut réconcilier le citoyen avec un débat plus général d'aménagement et d'urbanisme.

De la salle : Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les élus choisissent entre trois scénarios et le scénario retenu est exposé à la mairie, en vue de recueillir les avis. Les habitants peuvent être associés à la démarche, à la condition qu'ils disposent de connaissances sur les enjeux. Ils pourraient ainsi se voir présenter les trois projets, sur lesquels ils pourraient voter afin de donner une orientation au conseil municipal, qui conserverait le choix final. Ce processus porterait un message fort du point de vue démocratique.

De la salle : Je vous invite à lire la charte de la concertation rédigée par le Ministère de l'environnement en 1998. Elle concerne les grands projets urbains mais sa méthode me semble intéressante. De la même manière, en termes de visibilité, le projet Bimby ne devrait-il pas se traduire par l'élaboration d'une charte venant présenter la règle du jeu ?

Robin PETITGRAND, Audas : Je suis urbaniste et je vois un intérêt dans cette démarche, qui offre à l'urbaniste un moyen d'accompagner et de contrôler les actions entreprises aujourd'hui de manière naturelle. Bimby accompagne les particuliers dans un projet privé en essayant d'en retirer un intérêt collectif. Il ne s'oppose pas à la démarche de l'urbaniste. Il reste toutefois une difficulté : la somme des projets individuels fait-elle un projet collectif ? Comment par ailleurs faire coïncider la règle – le PLU – à ces projets privés ? En outre, ces démarches n'empêcheront pas les démarches Nimby.

David MIET : Vous évoquez un urbanisme spontané et toutes ses dérives potentielles. L'action des élus et des techniciens s'accompagne aussi parfois de dérives. Les citoyens ont une vision, des projets de vie, une façon de voir la société. Ils ne commettent pas plus de dérives que les professionnels ou les élus. Nous n'intervenons pas pour corriger les dérives des particuliers mais pour accompagner ces

derniers avec nos connaissances techniques. Nous allons chercher leurs aspirations et tenter d'y répondre au mieux. C'est une façon de présenter les choses plus positive.

Hervé ALLEIN : Bimby vise aussi à faire en sorte que les divisions parcellaires s'effectuent dans un sens plutôt que dans un autre. La direction est donnée par les règles d'urbanisme contenues dans le PLU dont le choix revient *in fine* aux élus. La difficulté des élus dans la démarche Bimby tient au fait qu'ils ne disposent d'aucune maîtrise. Sur les Essarts-le-Roi, par exemple, 4 % des propriétaires répartis sur l'ensemble de la commune ont participé à ces entretiens. Comment autoriser les constructions dans toutes les zones où des projets ont été établis ? La gestion des équipements publics créerait des problèmes financiers. Il faudra donc, à un moment donné, procéder à des choix et arbitrages, en autorisant les projets dans certaines zones, en fonction des infrastructures existantes. Le processus doit se révéler suffisamment associatif pour que l'élu puisse prendre ses décisions en toute connaissance de cause. Il faut que les citoyens participent davantage à la vie de la commune. Leur cadre de vie constitue un élément crucial pour eux. Il convient donc de les consulter.

Pierre-Mathieu DEGRUEL, Agence d'urbanisme de Dunkerque : Les projets comme ceux-ci viennent totalement remettre en cause la manière dont les urbanistes exercent leur métier depuis trente ans. Aujourd'hui, on fait de l'urbanisme derrière un ordinateur, en croisant différentes données et en déterminant, à partir d'indicateurs, les zones où il s'avère intéressant de bâtir un projet. Intégrer vos travaux viendrait remettre profondément en cause nos manières de faire. Il faut sortir de notre bureau et aller sur le terrain mais les services d'urbanisme et les agences techniques sont rouillés. Je doute donc qu'ils puissent diffuser ces démarches.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Bimby et PLU : outils de préservation du cadre de vie »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Bimby et PLU : outils de préservation du cadre de vie

Animatrice :
Jennifer BUREAU, *Chargés d'études Urbanisme, PNR Haute Vallée de Cheuvreuse*

Intervenants :
René MEMAIN, *Maire de Cernay-la-Ville*
Jérôme LOVADINA, *Urbaniste paysagiste*
Joseph LE FOLL, *Maire de Tremblay-sur-Mauldre*

Résumé :

Cernay-la-Ville est un village résidentiel et rural du sud des Yvelines situé au cœur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse accompagne la municipalité dans ses démarches d'urbanisme. Cernay-la-Ville a récemment intégré la communauté de communes Plaines et forêts d'Yvelines qui regroupe des villages du sud des Yvelines autour de la ville de Rambouillet. Le village appartient au canton de Chevreuse et à l'arrondissement de Rambouillet.

Dans les années 1950, le village était rural à vocation agricole. Il se composait de cinq fermes. Au fil des ans, Cernay-la-Ville a évolué comme de nombreux villages de la grande ceinture parisienne. Dans les années 1970 à 1990, la transformation a été spectaculaire, avec des extensions pavillonnaires. La démographie passe ainsi de 500 habitants en 1950 à 1 800 habitants dans les années 1990. Actuellement, en revanche, la population diminue jusqu'à atteindre à ce jour 1 670 habitants.

Trois entités composent la zone, le village proprement dit et deux hameaux composés respectivement d'une trentaine et de cinq ou six habitations.

La population est d'un niveau social élevé. La moyenne d'âge est également élevée. 90 % des habitants de Cernay-la-Ville sont des propriétaires. Le village est essentiellement composé de maisons individuelles, en particulier de grande taille.

Parmi les acquis du village, figurent les commerces et les services qui font le confort de la vie quotidienne ainsi qu'une vie associative, culturelle et sportive extrêmement riche. En outre, le village se situe au cœur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, à proximité cependant de différentes zones d'activité (Saint-Quentin, Massy, Orsay), ce qui alimente l'attrait du village. Cernay-la-Ville se trouve en outre à six kilomètres de la gare du RER B de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, ligne

qui amène à Denfert-Rochereau. Enfin, la gare SNCF de Rambouillet, à dix kilomètres, place cette ville à 35 minutes de Montparnasse.

Pour autant, Cernay-la-Ville subit un certain nombre de difficultés qui poussent le village vers la démarche Bimby, parmi lesquelles le vieillissement de la population, la baisse démographique et le coût du foncier, qui n'a cessé d'augmenter au cours des années écoulées. L'extension périphérique est quant à elle extrêmement compliquée voire impossible. Il n'est pas question notamment de se développer en périphérie de la plaine agricole qui se situe au sud du village.

Cernay-la-Ville n'en souhaite pas moins reconquérir un certain volume de population perdue. Par cette démarche, le village vise également une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale (un rééquilibrage est nécessaire dans le domaine) et l'augmentation de l'offre locative (presque inexistante dans la commune à ce jour). A ces fins, la densification du bâti existant est indispensable. L'atelier d'architecture du Parc naturel a mené une étude du potentiel foncier du village qui a mis en évidence des possibilités de ce point de vue. En outre, le village doit diversifier le type de logements pour le recentrer vers du petit locatif.

Les orientations prises dans le projet d'aménagement et de développement durable sont aujourd'hui les suivantes : une densification mesurée et adaptée par secteur ; une croissance démographique pour se rapprocher de la charte du Parc naturel régional évaluée à 0,5 % par an, soit un objectif à atteindre en 2025 de 1 788 habitants, c'est-à-dire un besoin de 100 à 150 logements environ. L'objectif n'est évidemment pas négligeable en l'absence de potentiel foncier.

Pourquoi Bimby peut-il représenter une solution ? Bimby peut en l'occurrence permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune, conforter une structure urbaine cohérente et attractive, valoriser et entretenir le patrimoine et le cadre de vie, préserver l'espace agricole.

L'étude menée par l'atelier d'architecture du Parc naturel régional a permis d'identifier un certain nombre de parcelles susceptibles d'aider à améliorer la situation foncière du village. En dix ans,le village a déjà accompli un tiers du chemin sur ce potentiel identifié.

La commune de Tremblay-sur-Mauldre ressemble beaucoup à Cernay-la-Ville dont elle n'est séparée que de quelques kilomètres. Simplement, le développement ne s'y est pas effectué par grands lotissements comme à Cernay-la-Ville mais par de petits lotissements de quatre ou cinq maisons. Tremblay-sur-Mauldre accueille 1 100 habitants.

Le village souhaite préserver l'espace agricole et améliorer le cadre de vie des habitants. La démarche entreprise consistait initialement à rejoindre le Parc naturel régional en signant la charte correspondante, qui imposait néanmoins quelques contraintes en termes de développement de la commune et de préservation des espaces agricoles et boisés. Une étude a donc été lancée sur la possibilité de s'assurer un nombre suffisant d'habitants (environ 1 500 habitants). L'objectif consistait à préserver le cadre de vie, non seulement dans la sens du paysage et de l'environnement mais également concernant les aspects sociologiques et économiques. Il s'agissait en l'occurrence également de tenir compte des difficultés des habitants pour tenter de trouver des solutions. Les administrés ont été interrogés. Ils sont très favorables à une évolution du cadre de vie. Ils sont par exemple favorables à l'ouverture d'espaces communs dans certains quartiers. Les modes de vie ont

en effet évolué depuis l'époque des vastes terrains dans lesquels les habitants s'enfermaient. Aujourd'hui, les personnes ne souhaitent plus de grand terrain, qui demande un temps important d'entretien. Dans le cadre du PNR, les problématiques sont similaires. Il s'agit de préserver le cadre de vie mais également de se développer.

La démarche a suscité un réel enthousiasme au sein de la population. Le résultat est allé au-delà des espérances. Aujourd'hui, la population attend la mise en place de la réglementation qui permettra de débloquer la situation pour créer une partie des 110 à 120 habitations supplémentaires attendues.

En effet, le cadre de vie est inévitablement impacté par la densification. Des difficultés de circulation, de stationnement, ou liées à la densification proprement dite (la création de zones d'ombrage par exemple) peuvent se faire jour. Il devient indispensable de trouver les moyens réglementaires pour pouvoir y répondre.

Dans les PLU figure en général la nécessaire préservation du cadre de vie. La tâche reste néanmoins extrêmement difficile car il demeure difficile de donner une définition précise du cadre de vie. Pour certaines personnes, il s'agira de préserver les écoles, les commerces, etc. Pour d'autres habitants, la préservation portera sur le cadre environnemental. Les ateliers de concertation PLU avec la population apportent quant à eux une vision quelque peu différente puisque la préservation du cadre de vie correspond souvent au souhait de ne pas accueillir une population nouvelle. Les habitants souhaitent conserver leur « petite échelle de vie ». Au-delà de la notion de cadre de vie, peut dès lors se cacher la notion de repli sur soi. C'est pourquoi le cadre de vie, qui signifie une certaine ouverture, sous-tend parfois une interprétation différente dans la population. La définition de la préservation du cadre de vie devient une absence de développement. La notion de préservation du cadre de vie, qui se retrouve pourtant dans l'ensemble des documents d'urbanisme, est donc à double tranchant.

Comment agir pour que l'impact de la densification sur le cadre de vie ne soit pas négatif ? Il est évidemment nécessaire de trouver un équilibre entre densification et préservation du cadre de vie. Les deux notions ne sont pas contradictoires. Elles s'équilibrent au contraire. Sur des secteurs particuliers, un équilibre doit être trouvé entre densification et préservation du cadre de vie notamment pour garantir ou faire émerger l'identité du quartier. Si les élus se lancent dans la démarche, la raison en est qu'ils bénéficient d'une bonne vision de la population. Les échanges sont permanents. Les élus connaissent les aspirations de la population. Cette situation peut laisser espérer le succès des opérations. En l'occurrence, les démarches auraient été plus difficilement lancées il y a dix ou vingt ans car les mentalités étaient différentes. Aujourd'hui, les probabilités pour que les démarches menées rencontrent le succès sont plus fortes.

Retranscription :

Conférence de **René MEMAIN**, *Maire de Cernay-la-Ville :* Cernay-la-Ville : une adaptation aux enjeux économiques et environnementaux

Jennifer BUREAU : Il existe différentes visions de la notion de cadre de vie. Nous étudierons aujourd'hui le cadre de vie selon la vision de l'élu, puisque nous avons la chance d'avoir deux élus à nos côtés. La vision peut également être celle du professionnel et celle de la collectivité, deux conceptions défendues respectivement devant vous par Monsieur Lovadina et par moi-même.

Avant de commencer, je vous propose de poser les bases du débat. Quelle est, en premier lieu, la définition du cadre de vie ? Il peut s'agir d'une vision restrictive. Le cadre de vie s'arrête, en l'occurrence, à l'environnement. Une vision plus ouverte envisage le cadre de vie comme sous-tendant des notions de développement, d'aménagement, c'est-à-dire une notion de vivre-ensemble. Je pense que ce dernier thème sera au cœur de notre atelier : comment le Bimby peut-il alimenter la notion de vivre-ensemble ?

Le cadre de vie peut s'entendre également sous plusieurs échelles, le jardin, la parcelle, le quartier, la commune, l'échelle intercommunale. Dès lors, il convient de s'interroger sur la manière dont la notion de cadre de vie peut ou non émerger du Bimby.

René MEMAIN : Cernay-la-Ville est une charmante commune de la vallée de Chevreuse. Je vous apporterai ce matin mon témoignage sur notre singularité puisque nous avons choisi de nous lancer dans la révision du plan local d'urbanisme sans droit d'expansion au foncier bâti. Nous devons ainsi faire preuve d'originalité et d'inventivité pour faire en sorte que la révision du plan local d'urbanisme, par rapport aux enjeux économiques et environnementaux qui sont les nôtres, alimente la prospérité de notre village.

Cernay-la-Ville est un village résidentiel et rural du sud des Yvelines situé au cœur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse nous accompagne dans nos démarches d'urbanisme. Nous venons d'intégrer récemment la communauté de communes Plaines et forêts d'Yvelines qui regroupe des villages du sud des Yvelines autour de la ville de Rambouillet. Nous appartenons au canton de Chevreuse et à l'arrondissement de Rambouillet.

Dans les années 1950, le village était rural à vocation agricole. Il se composait de cinq fermes. Au fil des ans, le village a évolué comme de nombreux villages de la grande ceinture parisienne. Dans les années 1970 à 1990, la transformation a été spectaculaire, avec des extensions pavillonnaires. La démographie passe ainsi de 500 habitants en 1950 à 1 800 habitants dans les années 1990. Actuellement, en revanche, la population diminue jusqu'à atteindre à ce jour 1 670 habitants.

Trois entités composent la zone, le village proprement dit et deux hameaux composés respectivement d'une trentaine et de cinq ou six habitations.

La population est d'un niveau social élevé. La moyenne d'âge est également élevée. 90 % des habitants de Cernay-la-Ville sont des propriétaires. Le village est essentiellement composé de maisons individuelles, en particulier de grande taille.

Parmi nos acquis, figurent en premier lieu les commerces et les services. Nous disposons dans le village, bien qu'il soit de taille modeste, de l'ensemble des commerces et services qui font le confort de la vie quotidienne. Nous avons également une vie associative, culturelle et sportive extrêmement riche. En ce qui concerne le patrimoine environnemental, nous nous situons au cœur de la forêt de Rambouillet. Nous disposons d'un site renommé, les Vaux de Cernay. Au niveau du patrimoine historique et culturel, nous bénéficions de la présence de l'abbaye des Vaux de Cernay, abbaye cistercienne du 12ème siècle, ainsi que du patrimoine relatif aux peintres paysagistes (mouvement de peinture du 19ème siècle, de la période pré-impressionniste) que nous remettons en valeur actuellement.

Nous nous situons donc au cœur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, à proximité cependant de différentes zones d'activité (Saint-Quentin, Massy, Orsay), ce qui alimente l'attrait du village. Nous sommes situés en outre à six kilomètres de la gare du RER B de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, ligne qui amène à Denfert-Rochereau. Enfin, la gare SNCF de Rambouillet, à dix kilomètres, place cette ville à 35 minutes de Montparnasse.

Pour autant, nous subissons un certain nombre de difficultés qui nous poussent vers la démarche Bimby, parmi lesquelles le vieillissement de la population, la baisse démographique et le coût du foncier, qui n'a cessé d'augmenter au cours des années écoulées. L'extension périphérique est quant à elle extrêmement compliquée voire impossible. Il n'est pas question notamment de se développer en périphérie de la plaine agricole qui se situe au sud du village.

Nous n'en souhaitons pas moins reconquérir un certain volume de population perdue. Par cette démarche, nous visons également une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale (un rééquilibrage est nécessaire dans le domaine) et l'augmentation de l'offre locative (presque inexistante dans la commune à ce jour). A ces fins, nous devons densifier le bâti existant. L'atelier d'architecture du Parc naturel a mené une étude du potentiel foncier du village qui a mis en évidence des possibilités de ce point de vue. En outre, nous devons diversifier le type de logements pour le recentrer vers du petit locatif.

Nos orientations dans le projet d'aménagement et de développement durable sont aujourd'hui les suivantes : une densification mesurée et adaptée par secteur ; une croissance démographique pour se rapprocher de la charte du Parc naturel régional évaluée à 0,5 % par an, soit un objectif à atteindre en 2025 de 1 788 habitants, c'est-à-dire un besoin de 100 à 150 logements environ. L'objectif n'est évidemment pas négligeable en l'absence de potentiel foncier.

Pourquoi Bimby peut-il représenter une solution ? Bimby peut en l'occurrence permettre l'accueil d'une nouvelle population sur la commune, conforter une structure urbaine cohérente et attractive, valoriser et entretenir le patrimoine et le cadre de vie, préserver l'espace agricole.

L'étude menée par l'atelier d'architecture du Parc naturel régional dont je parlais précédemment a permis d'identifier un certain nombre de parcelles susceptibles d'aider à améliorer la situation foncière du village. En dix ans, nous avons déjà accompli un tiers du chemin sur ce potentiel.

Jennifer BUREAU : Le Bimby vient ainsi aujourd'hui en complément des sites déterminés comme stratégiques.

René MEMAIN : Absolument.

De la salle : Avez-vous évalué la capacité en termes de logements du potentiel foncier dégagé par l'étude menée par l'atelier d'architecture du Parc naturel régional ?

René MEMAIN : Nous dénombrons 70 logements. Ensuite, le Bimby vient compléter la démarche. Nous avons, depuis l'étude sur le potentiel foncier, mis en œuvre des projets communaux. Nous avons réalisé des acquisitions foncières (puisque nous bénéficions d'un droit de préemption total sur le village) qui permettront de mettre en place des programmes de petits collectifs notamment destinés à engager la démarche.

De la salle : Le Bimby doit en effet s'accompagner d'une démarche communale volontariste sur certains projets. Le Bimby vient simplement compléter ces projets.

René MEMAIN : Absolument.

De la salle : Lorsque vous avez identifié le potentiel foncier, avez-vous rencontré votre population ?

René MEMAIN : Nous n'avons pas entrepris la démarche d'aller rencontrer les propriétaires concernés par les extensions. Nous avons simplement pu vérifier que la démarche s'effectue régulièrement au gré des successions notamment. Ainsi, nous avons été extrêmement surpris de pouvoir réaliser en quelques années un tiers des possibilités.

Jennifer BUREAU : Vous êtes en veille foncière.

René MEMAIN : Absolument.

Jennifer BUREAU : Pour rattacher votre exposé à notre atelier, soulignons que le cadre de Cernay-la-Ville est extrêmement particulier, avec des services, une supérette, une boucherie, une boulangerie, une pharmacie, des équipements (gymnase, etc.), une vie associative active. Pour une petite commune de 1 600 habitants, la situation est extrêmement favorable. Selon vous, le Bimby permet pour autant d'alimenter le vivre-ensemble en facilitant notamment les rencontres entre les habitants. Pouvez-vous nous expliquer plus précisément les raisons pour lesquelles le Bimby facilite le vivre-ensemble ?

René MEMAIN : Nous souhaitons garder notre ville au calme et continuer de faire vivre les commerces et les équipements. La baisse démographique pourrait nuire à notre politique. Or nous ne pourrons probablement pas lutter contre la baisse démographique sans densification. Bimby permettra en

outre d'harmoniser les différentes zones de bâti et de préserver ainsi le lien associatif et culturel dans la commune.

Jennifer BUREAU : Aujourd'hui, la population est vieillissante. L'intérêt de Bimby réside donc également dans la possibilité de faire venir de nouveaux ménages.

René MEMAIN : Depuis les années 1990, le coût du foncier n'a cessé d'augmenter. Aujourd'hui, le primo-accédant est écarté du marché. Nous avons tenté de mettre en place un programme à destination des primo-accédants il y a peu de temps. Dans le délai de cinq années nécessaires pour monter le projet, les primo-accédants avaient été écartés du marché car le coût du foncier avait terriblement augmenté dans l'intervalle. Leurs projets n'étaient plus réalisables. Nous souhaitons à présent ramener vers nous cette population, qui est une population de jeunes ménages, avec des enfants, susceptibles de renouveler les générations. Aujourd'hui, en effet, dans certains pavillons de sept pièces vivent des couples voire des personnes seules. Nous devons corriger la situation. Par notre action correctrice, nous créerons peut-être du lien entre les différentes populations. En effet, une personne âgée aura peut-être le souhait de partager sa maison avec un couple plus jeune qui pourra l'aider à continuer de vivre chez elle.

De la salle : Avez-vous réfléchi également aux conséquences du rajeunissement de la population sur les équipements dont dispose le village ?

René MEMAIN : Le village est dimensionné pour recevoir 2 000 habitants, limite dans laquelle nous devons rester. Nous aurons besoin simplement éventuellement d'une demi-classe scolaire supplémentaire.

De la salle : Pour vous, la densification est une manière de rendre le territoire plus attractif. Dans l'inconscient collectif, au contraire, la densification est synonyme de mal-être. Comment dès lors se déroule la densification dans votre village ?

René MEMAIN : Les mentalités évoluent. J'ai rejoint Cernay-la-Ville il y a trente ans. Je souhaitais disposer notamment d'un grand jardin pour les enfants. Aujourd'hui, le mode de vie a évolué. L'entretien d'un vaste terrain devient notamment difficile, en particulier en vieillissant mais également en raison du manque de temps nécessaire pour les personnes qui travaillent. La densification peut ainsi répondre à une demande de ce point de vue.

De la salle : Vous-êtes-vous interrogé sur la possibilité d'utiliser la parcelle boisée située dans Cernay-la-Ville ?

René MEMAIN : Il s'agit d'une parcelle de 8 000 m² située au cœur du centre historique. Son utilisation repose aujourd'hui sur la volonté éventuelle du propriétaire de s'en séparer. Elle pourrait s'effectuer également à l'occasion d'une succession.

Jennifer BUREAU : Le PLU est cependant en cours. Une réflexion sera donc menée sur le sujet pour tenter de préserver la zone.

René MEMAIN : Pour autant, nous ne devons pas nous priver de la possibilité d'étudier l'éventualité d'utiliser la parcelle boisée.

De la salle : Le processus Bimby est-il en cours actuellement dans votre commune ?

René MEMAIN : J'ai signé la commande. Les premiers entretiens avec les particuliers se dérouleront en novembre prochain.

De la salle : Le tissu pavillonnaire semble relativement dense. A-t-il la capacité d'accepter les redécoupages parcellaires ?

René MEMAIN : Au sud du village, les redécoupages ne seront pas possibles. Des terrains d'une surface comprise entre 1 500 et 2 000 m² présentent en revanche un potentiel dans la zone située au nord du village. La densification aura lieu en effet par secteur et non sur l'ensemble de l'agglomération.

De la salle : A l'intérieur du territoire, vous ciblerez donc les secteurs où Bimby s'appliquera.

Jérôme LOVADINA : La démarche Bimby prend ensuite le pas sur le PLU. Les ateliers sont menés indépendamment.

De la salle : Finalement, dans nos discussions, des actions extrêmement diverses sont toutes taxées de « démarche Bimby ». Plus nous discutons, moins mes idées sont claires sur le sujet.

Jérôme LOVADINA : Cernay-la-Ville avait un besoin de créer entre 105 et 110 logements. Nous avons mené un travail sur le PLU jusqu'à identifier 70 logements. Il manque donc un certain nombre de logements. Bimby vient ainsi compléter la démarche. A travers les entretiens, en effet, nous pourrons remplir les objectifs fixés dans le PLU.

De la salle : Vous baptisez donc Bimby un simple processus de concertation.

Jérôme LOVADINA : Non. Les processus sont menés totalement indépendamment. Nous recevrons les administrés pour dégager un éventuel gisement. A notre idée, il en existe un au nord du village.

Jennifer BUREAU : L'intérêt de la démarche Bimby, en l'espèce, vient du fait que Cernay-la-Ville se compose de résidences privées. Or la commune souhaite faire évoluer les secteurs pavillonnaires. Bimby a pour objectif de faire évoluer ces secteurs pour le moment figés.

De la salle : Avez-vous identifié, en rencontrant les administrés, des masses boisées ou des cœurs d'îlots à préserver ? Cumulez-vous en l'occurrence intérêt particulier et intérêt général ?

De la salle : Les entretiens auront cet objectif. Nous ne les avons pas encore organisés à ce jour. Nous avons un travail à mener avec les habitants pour réaliser ce travail de repérage.

Jennifer BUREAU : La démarche sera menée parallèlement au PLU. En effet, un travail est mené au niveau du PLU sur les cœurs d'îlot, sur les haies, sur les bosquets, etc.

De la salle : Nous savons tous cependant qu'avec les budgets impartis pour conduire les PLU, il n'est pas possible d'entrer dans les parcelles par exemple pour identifier un arbre majeur.

Joseph LE FOLL : Nous pouvons au contraire conduire cette démarche d'identification.

De la salle : Je pense que cette possibilité dépend de l'échelle d'intervention. Dans une commune de la taille de Cernay-la-Ville, l'identification est peut-être envisageable. Je travaille pour ma part à la communauté urbaine de Bordeaux qui regroupe 27 communes. Un tel travail parcelle par parcelle pour réviser le PLU n'est pas envisageable dans le temps imparti. C'est pourquoi les entretiens peuvent permettre de compléter le travail mené sur l'ensemble du territoire.

René MEMAIN : A Cernay-la-Ville, nous avons par exemple identifié des mares qui contribuent à l'équilibre du réseau d'hydrographie. Il est absolument indispensable de les protéger. Il en ira probablement de même pour certains arbres. Les entretiens permettront leur identification.

Jennifer BUREAU : Vous avez la chance cependant de disposer d'un PNR. L'ensemble des communes ne bénéficient pas de cet outil qui permet de se montrer précis en matière de préservation de l'environnement.

René MEMAIN : Le rôle de l'atelier d'architecture du Parc naturel régional est effectivement extrêmement important. Sans le contexte dont nous avons bénéficié ainsi, je ne suis pas certain que nous nous serions lancés dans la démarche de densification.

Jennifer BUREAU : Je vous propose à présent d'écouter Monsieur Le Foll.

Conférence de **Joseph LE FOLL**, *Maire de Tremblay-sur-Mauldre :* Le cadre de vie, une mutation politique

Joseph LE FOLL : Ma commune ressemble beaucoup à Cernay-la-Ville dont elle n'est séparée que de quelques kilomètres. Simplement, notre développement ne s'est pas effectué par grands lotissements comme à Cernay-la-Ville mais par de petits lotissements de quatre ou cinq maisons. Nous avons un château du 17ème siècle classé. Nous accueillons 1 100 habitants.

Les principes sont identiques à ceux de Cernay-la-Ville. Nous souhaitons préserver l'espace agricole et améliorer le cadre de vie des habitants. Notre démarche consistait initialement à rejoindre le Parc naturel régional en signant la charte correspondante, qui imposait néanmoins quelques contraintes en termes de développement de la commune et de préservation des espaces agricoles et boisés. Nous avons donc lancé une étude sur la possibilité dès lors de nous assurer un nombre suffisant d'habitants (environ 1 500 habitants). Notre objectif consistait dès lors à préserver le cadre de vie, non seulement dans la sens du paysage et de l'environnement mais également concernant les aspects sociologiques et économiques. Il s'agissait en l'occurrence également de tenir compte des difficultés des habitants pour tenter de trouver des solutions. Nous avons interrogé les administrés. Ils sont très favorables à une évolution du cadre de vie. Ils sont par exemple favorables à l'ouverture d'espaces communs dans certains quartiers. Les modes de vie ont en effet évolué depuis l'époque des vastes terrains dans lesquels les habitants s'enfermaient. Aujourd'hui, les personnes ne souhaitent plus de grand terrain, qui demande un temps important d'entretien. Dans le cadre du

PNR, nous affrontons tous ainsi des problématiques similaires. Il s'agit de préserver le cadre de vie mais également de se développer.

La démarche que nous avons menée s'est révélée relativement extraordinaire. Nous ne nous attendions pas à l'enthousiasme que nous avons rencontré au sein de la population. Le résultat est allé au-delà de nos espérances. Aujourd'hui, la population attend la mise en place de la réglementation qui permettra de débloquer la situation pour créer une partie des 110 à 120 habitations supplémentaires dont nous avons besoin.

Jérôme LOVADINA : Nous nous sommes notamment interrogés sur la manière la mieux adaptée pour quantifier le logement social sur les parcelles. Quand les communes développent d'autres projets parallèlement à la démarche, il devient possible de mettre en œuvre une politique liée au logement social. Dans la démarche, en outre, l'équilibre entre projets communaux et projets particuliers devient essentiel. Ces deux objectifs construisent le projet communal.

Jennifer BUREAU : Les entretiens que nous avons menés avec les habitants des Essarts ont également fait émerger de petits commerces ou de petites activités. J'imagine que la situation est identique au Tremblay-sur-Mauldre.

Joseph LE FOLL : Nous menons une étude particulière financée en partie par le PNR.

Jennifer BUREAU : Par exemple, aux Essarts, une discussion avec une personne a permis la création d'un salon de coiffure. La démarche participe donc au cadre de vie au sens du développement et de la demande. L'échange est extrêmement intéressant dans le cadre du PLU notamment en ce qui concerne la mixité des activités et pas uniquement le logement.

Jérôme LOVADINA : Sur la question du cadre de vie, des difficultés de circulation, de stationnement, ou liées à la densification proprement dite (la création de zones d'ombrage par exemple) peuvent se faire jour. Nous devons tâcher de trouver les moyens réglementaires pour pouvoir y répondre. Le cadre de vie sera en effet impacté par la densification.

Quand nous travaillons sur les PLU, nous constatons qu'y figure en général la nécessaire préservation du cadre de vie. La tâche reste néanmoins extrêmement difficile car nous peinons à donner une définition précise du cadre de vie. Quand j'ai vu l'intitulé de notre atelier, je me suis d'ailleurs interrogé car je ne parvenais pas à définir la notion de cadre de vie. Pour certaines personnes, il s'agira de préserver les écoles, les commerces, etc. Pour d'autres habitants, la préservation portera sur le cadre environnemental. Les ateliers de concertation PLU avec la population apportent quant à eux une vision quelque peu différente puisque la préservation du cadre de vie correspond souvent au souhait de ne pas accueillir une population nouvelle. Les habitants souhaitent conserver leur « petite échelle de vie ». Au-delà de la notion de cadre de vie, peut dès lors se cacher la notion de repli sur soi. C'est pourquoi le cadre de vie, qui signifie une certaine ouverture, sous-tend parfois une interprétation différente dans la population.

Jennifer BUREAU : De nombreuses personnes affirment venir aux entretiens Bimby uniquement pour faire connaître leur refus de toute évolution.

Jérôme LOVADINA : La définition de la préservation du cadre de vie devient dès lors une absence de développement. La notion de préservation du cadre de vie, qui se retrouve pourtant dans l'ensemble des documents d'urbanisme, est donc à double tranchant.

De la salle : La démarche consiste notamment à intervenir sur des quartiers pavillonnaires dont nous savons qu'ils ont produit un paysage urbain banalisé et indigent. Dans les quartiers concernés, s'agit-il par conséquent de préserver ou de requalifier le cadre de vie ?

Jennifer BUREAU : Certains quartiers pavillonnaires possèdent une identité.

De la salle : Il n'en demeure pas moins que pour faire remonter l'identité des quartiers, un travail d'identification des ensembles est indispensable.

De la salle : Le quartier doit en effet posséder sa propre identité. Le résident doit pouvoir être fier d'affirmer qu'il habite un lotissement particulier. Dans certains lotissements, les rues et les maisons sont entièrement identiques. Comment dès lors donner une identité et une vie véritable à un quartier pour que les personnes soient contentes d'y vivre ?

Jérôme LOVADINA : Tel est l'objet du colloque. Les différents ateliers déjà menés ont apporté des éléments au débat.

De la salle : Quelle que soit la définition donnée au cadre de vie, quels sont les moyens réels dont nous disposons pour le faire évoluer autres que l'acquisition foncière ?

René MEMAIN : Nous avons mené une réflexion sur le sujet au sein du Conseil municipal. La création d'une résidence supplémentaire en périphérie du village nous avait été proposée. Le Conseil municipal s'est prononcé contre cette proposition. Nous nous sommes alors orientés vers la densification. Il nous semblait en effet que le fait de créer une bulle supplémentaire en périphérie n'ajoutait pas au cadre de vie. Cette bulle supplémentaire n'aurait pas nécessairement respecté l'identité du village. La densification, l'utilisation d'outils tels qu'un travail sur les clôtures, un travail sur les matériaux, sur les signes qui identifient le bâti, permettaient au contraire de conserver son caractère au village, qui est celui du cœur du village d'autrefois. Quant à l'acquisition foncière, il est de la responsabilité d'une municipalité d'y avoir recours pour maîtriser son cadre de vie. Dans le cas contraire, tout nous échappe.

De la salle : Comment agir pour que l'impact de la densification sur le cadre de vie ne soit pas négatif ?

Jennifer BUREAU : Il est évidemment nécessaire de trouver un équilibre entre densification et préservation du cadre de vie. Les deux notions ne sont pas contradictoires. Elles s'équilibrent au contraire. Sur des secteurs particuliers, un équilibre doit être trouvé entre densification et préservation du cadre de vie notamment pour garantir ou faire émerger l'identité du quartier.

De la salle : Que pensent les populations de la densification ?

René MEMAIN : Si nous nous sommes lancés dans la démarche, la raison en est que, nous élus, bénéficions d'une bonne vision de la population. Je connais individuellement chaque famille du village. Les échanges sont permanents. Nous connaissons les aspirations de la population. Cette situation peut laisser espérer le succès de l'opération. Nous avons en effet une idée des aspirations de chacun. En l'occurrence, la démarche n'aurait pu être lancée il y a dix ou vingt ans car les mentalités étaient différentes. Je suis presque assuré aujourd'hui au contraire que la démarche que nous mènerons rencontrera le succès.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« De la parcelle à la métropole : les gisements territoriaux Bimby »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

De la parcelle à la métropole : les gisements territoriaux

Animateur :
Bruno SABATIER, *Sociologue, CETE Normandie*

Intervenants :
Bruno SABATIER, *Sociologue, CETE Normandie*
Christophe PIQUÉ, *Architecte, ENSA Marseille*
Elise FARGETTON, *Chargée d'études à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise*
Astrid TANGUY, *Chargée d'études, CETE Ile-de-France*

Résumé :

Présentation de la démarche Bimby

La démarche Bimby vise à effectuer du renouvellement pavillonnaire, par du pavillonnaire. Si une telle démarche peut parfois donner lieu à une densification, ce n'est pas toujours le cas. Pour les tissus lâches et peu denses, il s'agit en effet simplement de construire des maisons individuelles supplémentaires, sur un terrain déjà bâti.

Pour ce faire, il convient d'actionner les différentes formes de gisements que constituent les 19 millions de maisons individuelles que compte la France. Outre le gisement foncier qu'il convient de valoriser, il faut tirer profit du gisement urbanistique, conditionné par des critères morphologiques et des règlements d'urbanisme, qui déterminent en quelle mesure les parcelles de tel ou tel quartier peuvent être divisibles ou non.

La densification pavillonnaire est spontanée et se produit déjà depuis longtemps, sur le terrain, à divers degrés. C'est ce qu'on identifie comme étant un gisement de l'offre, produite spontanément par les habitants d'une zone géographique donnée, laquelle répond à une demande, qui fait à son tour l'objet d'un gisement, dans la mesure où certaines personnes se révèlent intéressées par les nouvelles maisons mises à disposition par l'exploitation de la division de ces parcelles.

Il convient également de prendre en considération le gisement d'ordre politique, induit par le comportement des acteurs locaux et les intercommunalités, qui font montre de plus ou moins de zèle pour assouplir les règlements et encadrer le renouvellement pavillonnaire. A noter que ce gisement politique se double d'un gisement plus économique, résultant de la manière dont les

acteurs en présence se mobilisent pour activer ou non la filière Bimby. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que tous ces gisements s'articulent entre eux.

Méthodologie du projet de densification Bimby-PLU : une application sur Marseille

L'agence d'urbanisme de Marseille est confrontée à une pénurie de ressources foncières, laquelle se manifeste d'ailleurs dans toutes les villes de cette taille. Dans le cadre de la révision du POS, une étude a été lancée, en partenariat avec l'ENSA de Marseille, sur les potentiels à exploiter au sein des tissus centraux, des tissus d'habitat collectif et des tissus pavillonnaires de la ville. Ce travail a permis de mettre en lumière d'importantes ressources foncières sur ces tissus pavillonnaires peu denses.

Dans le cadre de cette étude, une notion de seuil, concernant le logement pavillonnaire a par ailleurs été identifiée. Jusqu'à 25 maisons à l'hectare, il semble possible de conserver les attributs de qualité de vie recherchés par les personnes faisant ce choix de logement. Entre 25 et 40 maisons à l'hectare, la densification est plus importante et repose plutôt sur le concept de « maisons en bandes ». Au-delà de 40 maisons à l'hectare, il ne s'agit plus de logement pavillonnaire à proprement parler.

La démarche Bimby implique la succession d'étapes indissociables les unes des autres. Dans le cadre de la révision d'un PLU, se traduisant par la volonté de densifier une zone donnée et de limiter l'étalement urbain, on lance la démarche d'un diagnostic territorial.

Le diagnostic de densification d'un secteur donné permet d'analyser le potentiel de ce même secteur. Le projet urbain de densification, élaboré à la suite de ce premier diagnostic, est quant à lui indissociable de la concertation de densification individuelle.

De fait, toutes les intentions des habitants, relatives à l'évolution de leurs parcelles mais également de leurs quartiers, doivent être prises en considération.

Enfin, il convient d'intégrer dans le nouveau PLU toutes ces données, afin de permettre la réalisation de ces projets.

Grâce au diagnostic de densification du secteur et aux projets urbains de densification, quelques critères et quelques pistes ont été identifiés, lesquels permettent de dégager un outil de diagnostic territorial qui permettrait de cibler les secteurs les plus potentiellement éligibles à la densification, sur un territoire donné.

En vue d'identifier plus facilement les secteurs éligibles, cinq étapes incontournables ont ainsi été recensées :

- reconnaissance des zones pavillonnaires ;
- exclusion des zones interdites à la construction ;
- établissement des secteurs potentiels de densification, selon la morphologie ;
- affinement de la dynamique des secteurs et de leur population sur le potentiel Bimby ;
- confrontation au zonage du PLU en cours.

Il existe également d'autres paramètres à prendre en considération, tels que la qualité environnementale, la qualité patrimoniale ou l'identité de la parcelle. Il convient de s'intéresser en outre à la date de construction des bâtiments existants, au revenu par habitant et au nombre de véhicules par foyer. Enfin, la présence d'équipements publics et d'équipements sportifs est à analyser. Il convient ensuite de confronter tous ces critères au PLU existant.

Outre ce croisement de critères permettant de bien cibler les secteurs éligibles à la densification Bimby, il semble envisageable d'opérer un tri entre ces secteurs, en allant des secteurs non éligibles à ceux qui le seraient en priorité, tout en passant par ceux qui pourraient l'être sous certaines conditions. A noter que certains critères présenteront un caractère plus prioritaire que d'autres.

Estimation du potentiel de la filière Bimby à l'échelle du département des Yvelines et de la région Ile-de-France

On ne construit pas assez à l'heure actuelle dans le département des Yvelines, puisqu'on n'y a construit que 4 000 logements par an entre 2006 et 2010, alors qu'il en aurait fallu 9000 par an, au regard des objectifs du Grand Paris. A cet égard, il convient de s'interroger sur le nombre de logements supplémentaires qui pourraient voir le jour *via* la filière Bimby, sachant que ce département compte 257 000 maisons individuelles environ.

Le potentiel de cette filière a ainsi été estimé d'un point de vue social et morphologique

Entre 4 300 et 7 700 ménages par an pourraient se lancer dans la démarche Bimby. 40 % d'entre eux pourraient morphologiquement y parvenir. Enfin, 15 % des parcelles de ce territoire sont divisibles réglementairement. Si l'on table sur 6 000 ménages par an et que l'on compte 1,5 logement par ménage, on arrive à 3 200 logements par an, qui pourraient être produits avec la filière Bimby (ce qui reviendrait à une vitesse de densification de 0,85 % par an). Ceci équivaudrait aux deux tiers du déficit de construction de logements et à plus du double de la production actuelle de maisons dans les Yvelines. On pourrait consacrer une partie de ces 3 200 logements au remplacement de la production actuelle de maisons individuelles dans les Yvelines, qui est de 1 300 maisons produites par an. Au total, 1 900 maisons supplémentaires pourraient ainsi être produites sans étalement urbain.

En Ile-de-France, on ne construit pas assez non plus puisqu'on dénombre 37 000 logements construits par an entre 2006 et 2010 et qu'il en faudrait environ 70 000 pour répondre aux objectifs du Grand Paris

Si la filière Bimby prenait en charge l'ensemble de déficit de logement vis-à-vis des objectifs TOL (Territorialisation des Objectifs de Logement), il faudrait que 2,4 % des propriétaires consentent à diviser leur terrain.

La taille moyenne des parcelles s'établit à 645 mètres carrés en Ile-de-France, avec une médiane à 421 mètres carrés. La taille acceptable, pour une parcelle issue de la division, a été estimée à la surface du 2ème décile de la superficie totale de la commune. La densité des surfaces divisibles en Ile-de-France est plus forte au niveau de la Petite Couronne et suit les lignes de transport en commun. Les maisons situées sur des parcelles divisibles sont donc plutôt bien situées. Le taux de parcelles divisibles est par ailleurs très variable, d'une commune à l'autre.

Au vu de tous ces résultats, force est de reconnaître que la filière Bimby peut s'appliquer partout, que ce soit en Petite ou en Grande Couronne.

Retranscription :

Conférence de **Bruno SABATIER**, *Sociologue, CETE, Normandie :* Présentation de la démarche Bimby illustrée par l'exemple Rouennais

Bruno SABATIER : La démarche Bimby vise à effectuer du renouvellement pavillonnaire, par du pavillonnaire. Si une telle démarche peut parfois donner lieu à une densification, ce n'est pas toujours le cas. Pour les tissus lâches et peu denses, il s'agit en effet simplement de construire des maisons individuelles supplémentaires, sur un terrain déjà bâti.

Pour ce faire, nous devons actionner les différentes formes de gisements que constituent les 19 millions de maisons individuelles que compte la France. Outre le gisement foncier que nous nous devons de valoriser, nous devons tirer profit du gisement urbanistique, conditionné par des critères morphologiques et des règlements d'urbanisme, qui déterminent en quelle mesure les parcelles de tel ou tel quartier peuvent être divisibles ou non.

La densification pavillonnaire est spontanée et se produit déjà depuis longtemps, sur le terrain, à divers degrés. C'est ce qu'on identifie comme étant un gisement de l'offre, produite spontanément par les habitants d'une zone géographique donnée, laquelle répond à une demande, qui fait à son tour l'objet d'un gisement, dans la mesure où certaines personnes se révèlent intéressées, pour une location ou une accession à la propriété, par les nouvelles maisons mises à disposition par l'exploitation de la division de ces parcelles.

Il convient également de prendre en considération le gisement d'ordre politique, induit par le comportement des acteurs locaux et les intercommunalités, qui font montre de plus ou moins de zèle pour assouplir les règlements et encadrer le renouvellement pavillonnaire. A noter que ce gisement politique se double d'un gisement plus économique, résultant de la manière dont les acteurs en présence se mobilisent pour activer ou non la filière Bimby. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que tous ces gisements s'articulent entre eux.

Les gisements territoriaux correspondent à une transposition du gisement urbanistique, projeté sur plusieurs échelles de territoires – communale, intercommunale, régionale, voire à l'échelle d'une agglomération (comme nous le démontrera l'exemple de Marseille, que nous étudierons dans le cadre de cet atelier).

Je prendrai pour ma part l'exemple d'un quartier situé à 800 mètres à vol d'oiseau du centre de Rouen, où on décompte un certain nombre de maisons, construites sur des parcelles issues de la division parcellaire. A cet égard, on se retrouve avec un stock pavillonnaire relativement important,

au sein des agglomérations, appartenant à la catégorie du diffus parce que construit hors des procédures de lotissements. Dans un contexte de pression foncière importante, il n'est pas étonnant d'assister à la division en plusieurs lots de parcelles de grande taille. A noter que non seulement ce potentiel est proche de l'hyper-centre des agglomérations mais que les parcelles existantes sont de grande taille, et permettent par conséquent l'installation d'un nombre important d'habitations supplémentaires.

A l'échelle d'une commune rurale de la seconde couronne rouennaise, comptant 1 200 habitants, on observe là encore une densification spontanée de la population. Un travail minutieux d'enquête, portant sur une vingtaine d'année, a permis de collecter les raisons ayant conduit à la division des différentes parcelles disponibles sur cette zone.

Si les premières divisions recensées répondaient plutôt à un motif financier, les divisions plus récentes répondent plutôt à la montée en âge des propriétaires et à la forte pression foncière. Cela étant posé, il devient possible d'estimer quantitativement et qualitativement la possibilité de division des parcelles, sur un territoire donné. De telles données sont intéressantes, à n'en pas douter, dans la mesure où l'avenir d'une commune est largement conditionné par la division parcellaire et le renouvellement pavillonnaire, ce qui influe qui plus est sur le PLU.

A l'échelle intercommunale de la CREA de Rouen, nous avons sensibilisé les élus à la division parcellaire depuis juin 2011, en collaboration avec le service habitat de cette communauté d'agglomération. Au cours des dernières années, le renouvellement de la population a été important sur cette zone, suite au décès des personnes âgées qui y vivaient. A noter que plus la population avance en âge, plus la division parcellaire devient probable. La taille des parcelles est également un paramètre à prendre en considération.

Sur la base d'une carte portant spécifiquement sur le potentiel Bimby d'une zone donnée, chaque élu peut faire un diagnostic précis de l'évolution de sa commune. La CREA a par ailleurs lancé un appel à projets pour inciter les communes à participer à des expérimentations Bimby conduites par le CETE de Normandie. A ce stade, cinq communes se sont portées candidates et nous sommes donc en train de monter des ateliers de consultation des habitants au sein de ces communes, afin d'envisager comment favoriser et encadrer le renouvellement pavillonnaires dans ces zones.

Eric HAMELIN, Sociologue et urbaniste, consultant, Enseignant à l'ENSA de Rouen : Pouvez-vous nous fournir des précisions, sur les communes engagées dans cette expérimentation ?

Bruno SABATIER : Il y a les communes historiquement ouvrières de la rive gauche, lesquelles sont également assez pavillonnaires, telles que Saint-Etienne-du-Rouvray. Nous avons également une commune pavillonnaire de la vallée du Cailly, comptant 6 000 habitants. Il y a également une zone accueillant les classes moyennes qui n'ont pas pu se loger sur le plateau Nord, où les prix sont devenus vraiment prohibitifs. Nous avons enfin une commune de 1 000 habitants, à caractère rural – Montmain.

Conférence de **Christophe PIQUÉ,** *Architecte ENSA de Marseille et* de **Elise FARGETTON,** *Chargée d'études à l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise :* Méthodologie du projet de densification Bimby-PLU – une application sur Marseille

Elise FARGETTON : L'agence d'urbanisme de Marseille est confrontée à une pénurie de ressources foncières, laquelle se manifeste d'ailleurs dans toutes les villes de cette taille. Dans le cadre de la révision du POS, une étude a été lancée, en partenariat avec l'ENSA de Marseille, sur les potentiels à exploiter au sein des tissus centraux, des tissus d'habitat collectif et des tissus pavillonnaires de la ville. Chargé de l'étude sur cette troisième catégorie de tissus, Stéphane Hanrot a identifié d'importantes ressources foncières sur ces tissus pavillonnaires peu denses.

Suite à ces études de densification, nous avons pu dégager quelques pistes, que nous allons à présent vous présenter.

Christophe PIQUÉ : Dans le cadre de cette étude menée avec Stéphane Hanrot, nous avons identifié une notion de seuil, concernant le logement pavillonnaire. Jusqu'à 25 maisons à l'hectare, nous avons estimé qu'il était possible de conserver les attributs de qualité de vie recherchés par les personnes faisant ce choix de logement – à savoir un grand jardin, une préservation de l'intimité, une place pour garer sa voiture.

Entre 25 et 40 maisons à l'hectare, la densification est plus importante et repose plutôt sur le concept de « maisons en bandes ».

Au-delà de 40 maisons à l'hectare, il ne s'agit plus, selon nous, de logement pavillonnaire à proprement parler.

La première expérience que nous avons conduite s'est déroulée à Vert-Buisson. Nous avons alors constaté que si nous laissions la démarche Bimby se faire naturellement, nous risquerions de nous trouver rapidement confrontés à une saturation du trafic routier et à une densification trop importante du nombre d'habitants.

En revanche, si l'on offre à la ville des parties de passerelles, on se donne la possibilité de construire de nouvelles routes, de nouvelles places de parking et de raccorder l'impasse d'implantation de ce tissu pavillonnaire à la voirie existante. Toutes ces actions permettraient de désengorger le quartier, quitte à perdre quelques maisons à l'hectare.

Nous avons conduit une expérience du même type à Notre-Dame-Limite.

La deuxième série d'expériences que nous avons conduites a consisté à travailler sur trois quartiers dans Marseille, dont le niveau de densité n'est pas le même – Les Olives, Notre-Dame-Limite et Saint-Barnabé, plus proche du centre-ville.

A priori, il semblerait qu'il soit intéressant de conduire une démarche Bimby dans le quartier de Notre-Dame-Limite, compte tenu du fort potentiel de terrain disponible. La donne semble un peu plus compliquée aux Olives, tandis qu'une démarche Bimby semblerait là encore intéressante, à Saint-Barnabé, eu égard à la proximité avec le centre-ville.

Pour le quartier des Olives, nous avons affaire à une trame verte, c'est-à-dire une continuité végétale dans la ville, ce qui peut être intéressant pour la construction d'un parc naturel, par exemple. Il existe donc des éléments naturels susceptibles de stopper la densification Bimby.

S'agissant de Saint-Barnabé, situé sur la ligne 2 du métro, une autre problématique se pose. Si on densifie ce quartier avec la méthode Bimby, on risque de geler le foncier et d'empêcher une densification plus forte, à l'avenir, sur la base de logements collectifs, laquelle correspondrait pourtant à ce type de transport en commun (souffrant actuellement de sous-densité sur l'agglomération marseillaise).

Elise FARGETTON : La démarche Bimby implique la succession d'étapes indissociables les unes des autres.

Dans le cadre de la révision d'un PLU, se traduisant par la volonté de densifier une zone donnée et de limiter l'étalement urbain, on lance la démarche d'un diagnostic territorial.

Le diagnostic de densification d'un secteur donné permet d'analyser le potentiel de ce même secteur. Le projet urbain de densification, élaboré à la suite de ce premier diagnostic, est quant à lui indissociable de la concertation de densification individuelle.

De fait, toutes les intentions des habitants, relatives à l'évolution de leurs parcelles mais également de leurs quartiers, doivent être prises en considération.

Enfin, il convient d'intégrer dans le nouveau PLU toutes ces données, afin de permettre la réalisation de ces projets.

Grâce au diagnostic de densification du secteur et aux projets urbains de densification, nous avons identifié quelques critères et quelques pistes, nous permettant de dégager un outil de diagnostic territorial qui permettrait de cibler les secteurs les plus potentiellement éligibles à la densification, sur un territoire donné. Nos secteurs tests seront Marignane et Marseille, qui sont deux communes littorales, différentes toutefois par leur typologie et leur fonctionnement.

En vue d'identifier plus facilement les secteurs éligibles, nous avons identifié cinq étapes incontournables :

- reconnaissance des zones pavillonnaires ;
- exclusion des zones interdites à la construction (zones inondables, zones à risques, etc.) ;
- établissement des secteurs potentiels de densification, selon la morphologie (proximité d'un échangeur routier à moins de 1 km, d'une station de métro à moins de 800 mètres, d'un arrêt de bus à moins de de 800 mètres, présence de pistes cyclables dans le quartier et de cheminement piéton) ;
- affinement de la dynamique des secteurs et de leur population sur le potentiel Bimby ;

- confrontation au zonage du PLU en cours.

Christophe PIQUÉ : A ce stade, nous ne savons pas encore si tous les critères pris en considération pour évaluer la morphologie d'un quartier donné joueront ou non en faveur de la démarche Bimby.

Elise FARGETTON : Il y a également d'autres paramètres à prendre en considération, tels que la qualité environnementale, la qualité patrimoniale (présence de monuments historiques, de structures d'assainissement), l'identité de la parcelle (prise au sol, etc.).

Christophe PIQUÉ : Nous devons également prendre en considération la qualité des jardins existants, ainsi que la forme des parcelles.

Elise FARGETTON : Il convient de s'intéresser également à la date de construction des bâtiments existants, au revenu par habitant et au nombre de véhicules par foyer.

Christophe PIQUÉ : A noter que la densification par Bimby pourrait également influer sur la qualité du réseau des transports en commun et réduire, en retour, le nombre de voitures par foyer.

Elise FARGETTON : Enfin, la présence d'équipements publics et d'équipements sportifs est à analyser. Il convient ensuite de confronter tous ces critères au PLU existant.

Outre ce croisement de critères permettant de bien cibler les secteurs éligibles à la densification Bimby, il semble envisageable d'opérer un tri entre ces secteurs, en allant des secteurs non éligibles à ceux qui le seraient en priorité, tout en passant par ceux qui pourraient l'être sous certaines conditions. A noter que certains critères présenteront un caractère plus prioritaire que d'autres.

Cécile LAMARQUE, Sociologue et urbaniste indépendante : J'ai le sentiment que vous centrez ici votre analyse sur l'expression d'une volonté politique et publique, visant à identifier des gisements fonciers, et à pousser ensuite les personnes à diviser leurs parcelles. Mais où placez-vous les individus dans cette démarche ?

Elise FARGETTON : Nous avons développé la première étape consistant à élaborer un diagnostic. Nous sommes néanmoins tout à fait d'accord pour laisser libre cours à la spontanéité des habitants.

Astrid TANGUY : L'objet est de mieux connaître le territoire et de disposer d'un diagnostic plus fin que celui qui est fait habituellement. Sur la base de ce diagnostic, nous devons être en mesure de faire varier les vitesses de densification des projets que nous mettons en œuvre, sur le terrain, en fonction du contexte.

Pour le dire autrement, la démarche Bimby est bien à la l'initiative de l'habitant mais doit être maîtrisée par les communes. Nous faisons donc en sorte de l'inscrire dans le cadre d'un projet collectif urbain, sur la base de critères objectifs, que nous déclinons ensuite au niveau du PLU. Nous devons mettre ensuite en œuvre un suivi permettant d'appréhender l'efficacité de ce que nous avons mis en place.

Bruno SABATIER : C'est un problème que nous rencontrons souvent, en tant qu'initiateurs d'expérimentation. On nous reproche en effet souvent de raisonner par projet et il est toujours très

délicat de trouver un équilibre entre l'intérêt public qui vient d'en haut et l'intérêt privé et individuel qui vient d'en bas.

Il faut néanmoins donner aux élus, qui sont aussi les décideurs, des moyens pour se positionner. Partant de là, nous présentons à ces derniers plusieurs pistes d'évolution pour leur territoire et nous n'avons pas à influer sur leur choix.

Pour autant, nous n'allons pas empêcher les habitants qui le souhaitent d'opérer une division de leur parcelle. A cet égard, je m'inquiète qu'il existe des secteurs éligibles « avec certaines restrictions », dans la mesure où je suis pour ma part très attaché au respect de la liberté individuelle.

Christophe PIQUÉ : Nous voulons simplement faire comprendre qu'il serait préférable de limiter la densification Bimby sur certains secteurs, car nous estimons que lesdits secteurs se prêteraient mieux à d'autres modalités de densification.

Bruno SABATIER : Outre les critères très urbanistiques que vous venez de dérouler, il conviendrait de prendre également en compte le critère de l'accès au logement, la localisation des emplois, etc. Cela risque de coûter 50 000 ou 100 000 euros à l'AGAM ; il n'en reste pas moins que nous ne saurons pas véritablement ce que veulent les habitants tant que nous ne serons pas allés à leur rencontre, dans le cadre d'une démarche participative.

Elise FARGETTON : C'est pour cela que cette méthodologie est également très critiquée, puisqu'il s'agit d'appliquer systématiquement les mêmes critères à des territoires pourtant très différents les uns des autres.

Ronan MARJOLET, Chargé de l'action foncière à la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire : Il est primordial de connaître les capacités foncières d'un territoire donné à accueillir davantage de populations et de constructions. Cet outil est indispensable pour concevoir des politiques publiques de développement urbain.

Il convient notamment d'encadrer la production dans le diffus. Certains secteurs ne sont pas éligibles, compte tenu de problématiques ayant trait à des contraintes d'assainissement ou au taux d'équipement. Si l'on densifie davantage mais sur une zone éloignée d'une école, on ne résout pas les problématiques de vie urbaine. Nous avons des obligations au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de produire 30 % de renouvellement urbain ; cela ne veut pas dire que les pouvoirs publics seront forcément à l'initiative de toutes ces opérations de renouvellement ; ils devront, pour le moins, encadrer les projets de ce type.

A cet égard, il faut savoir si la démarche Bimby a vocation à être très libérale, ou si au contraire elle doit être régulée. J'estime pour ma part que tout ce qui relève de la production urbaine doit être *a minima* encadré. Il n'est pas possible de résoudre toutes les problématiques de développement en se contentant d'accorder des autorisations.

Dans un tel contexte, il est étonnant de voir comment, sur une agglomération telle que Marseille, la recherche de gisements fonciers existants arrive finalement assez tard.

Astrid TANGUY : Tout l'enjeu de cette démarche consiste justement à maîtriser les différentes filières à disposition.

Eric HAMELIN : J'ai été rassuré de retrouver, dans la présentation de l'exemple marseillais, une réflexion de stratégie territoriale, qui me semble primordial, et sur laquelle j'avais hier des doutes. Je craignais en effet d'assister à la mise en œuvre de la préconisation faite par Sarkozy, consistant à décréter une hausse de 30 % de la constructibilité partout, de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, perdant par là même le bénéfice des années de réflexion sur les connexions à initier entre les infrastructures de transports en commun pour limiter l'automobile, la desserte en équipement et le rapprochement emploi-habitat.

S'agissant de la nécessaire participation des habitants, il ne faut pas penser que ceux-ci ne seraient compétents que pour s'intéresser à leur « petit nombril ». Il faut les interroger pour réfléchir à la stratégie d'un territoire plus grand, d'un quartier. Il y a là, à n'en pas douter, des compétences à exploiter.

Je juge intéressant d'aller recueillir l'avis des habitants en se rendant chez eux. Néanmoins, je serais d'avis de voir le même type de moyens investis dans les SCOT, ou autres dispositifs de ce type, afin de permettre aux habitants de s'exprimer sur l'avenir de leur quartier.

Pour revenir au cas de Saint-Barnabé, je suis heureux que vous indiquiez qu'il serait peut-être nécessaire de faire un bond de 200 % en termes de densification, compte tenu de la sous-utilisation actuelle du métro marseillais.

Bruno SABATIER : Je vous invite à vous référer à la rubrique figurant sur notre site internet, intitulée « équité foncière et PLU ».

A n'en pas douter, l'encadrement est essentiel, étant entendu que, pour encadrer, il faut d'abord montrer qu'il y a du potentiel. S'agissant de la possibilité d'interdire à certains habitants de diviser leur parcelle alors que d'autres le font, cela relève d'une problématique de démocratie locale.

Eric HAMELIN : Quelle est la situation actuelle à Saint-Barnabé ? *Quid* du PLU dont les acteurs locaux ont hérité ? Est-ce le PLU qui a jusqu'à présent limité la densification sur cette zone ou celle-ci résulte-t-elle de l'absence d'initiatives économiques ?

Christophe PIQUÉ : La ligne de métro est arrivée après coup, dans un quartier résidentiel déjà bien installé. On ne savait pas trop où placer cette extension du métro visant à acheminer davantage de monde en centre-ville et c'est Saint-Barnabé qui a finalement été choisi.

Conférence d'**Astrid TANGUY,** *Chargée d'études, CETE Ile-de-France :* Evaluation du potentiel dans le département des Yvelines et dans la région Ile-de-France

Astrid TANGUY : On ne construit pas assez à l'heure actuelle dans le département des Yvelines, puisqu'on n'y a construit que 4 000 logements par an entre 2006 et 2010, alors qu'il en aurait fallu 9000 par an, au regard des objectifs du Grand Paris.

A cet égard, il convient de s'interroger sur le nombre de logements supplémentaires que nous pourrions construire en nous appuyant sur la filière Bimby, sachant que ce département compte 257 000 maisons individuelles environ.

Nous avons estimé le potentiel de cette filière d'un point de vue social, morphologique et réglementaire, en utilisant la méthode présentée hier en plénière, concernant Les Essarts-Le-roi.

S'agissant du gisement social, nous avons déterminé une fourchette d'intentions de départs. Nous avons ainsi identifié 33 % des Français, et donc *a priori* 33 % des Yvelinois qui seraient prêts à se lancer dans cette démarche et seraient par conséquent prêts à réfléchir à une offre qu'un particulier leur ferait pour acheter une partie de leur terrain et y faire construire une maison.

60 % des ménages des Yvelines feraient ainsi dessiner par un architecte un, voire plusieurs, logements sur leur parcelle. Nous avons ensuite fait l'hypothèse que seulement la moitié de ces personnes iraient jusqu'au bout de la démarche, ce qui représenterait entre 4 300 et 7 700 ménages par an qui se lanceraient effectivement dans cette démarche.

Au niveau morphologique, il est toujours possible de construire des studios sur des parcelles, en bon architecte qui veut trouver de la place. Mais qu'en est-il des petites et grandes maisons ?

Dans les Yvelines, le pavillonnaire moderne représente 60 % du total des maisons individuelles des Yvelines. L'ancien et le diffus représentent quant à eux 40 % de ce même total.

30 % des parcelles qui sont dans le tissu moderne sont divisibles, contre 50 % de celles qui sont dans le tissu diffus. Au total, 40 % environ des parcelles de ce département seraient divisibles, sur un plan morphologique, pour la construction de petites et grandes maisons.

Au niveau réglementaire, nous avons analysé les articles 5 (sur le minimum parcellaire) et 14 (sur le COS) de toutes les zones urbanisées de tous les POS et PLU des 160 communes des Yvelines. Nous avons retenu l'hypothèse de divisibilité selon laquelle une parcelle serait divisible s'il est possible de détacher un terrain à bâtir supérieur à la surface correspondant au minimum parcellaire, pour la nouvelle parcelle, et s'il reste une surface de taille acceptable pour la maison initiale, correspondant à trois fois la SHON de terrain.

Il faut également pouvoir construire au moins 90 mètres carrés sur la nouvelle parcelle. Nous avons obtenu ainsi 26 % des parcelles qui seraient divisibles, dans les Yvelines, en vertu des articles 5 et 14.

Nous avons ensuite fait l'hypothèse de la nécessaire prise en compte d'un facteur 0,6, pour les autres articles du PLU. Une fois tous ces critères appliqués, nous estimons à 15 % les parcelles divisibles dans les Yvelines.

Entre 4 300 et 7 700 ménages par an pourraient ainsi se lancer dans la démarche. 40 % d'entre eux pourraient morphologiquement y parvenir. Enfin, 15 % de ces parcelles sont divisibles réglementairement. Si l'on table sur 6 000 ménages par an et que l'on compte 1,5 logement par ménage, on arrive à 3 200 logements par an, qui pourraient être produits avec la filière Bimby (ce qui reviendrait à une vitesse de densification de 0,85 % par an). Ceci équivaudrait aux deux tiers du déficit de construction de logements et plus du double de la production actuelle de maisons dans les Yvelines.

Eric HAMELIN : Vous êtes arrivés à 3 200 logements par an en changeant les PLU ?

Astrid TANGUY : Tout à fait. Nous avons fortement augmenté, sur un plan réglementaire, la divisibilité de toutes les parcelles.

On pourrait consacrer une partie de ces 3 200 logements au remplacement de la production actuelle de maisons individuelles dans les Yvelines, qui est de 1 300 maisons produites par an. Au total, 1 900 maisons supplémentaires pourraient être produites sans étalement urbain.

Au total, en comptant le collectif, le remplacement des maisons individuelles déjà produites en étalement urbain et les logements supplémentaires, on arrive à un total de 5 900 logements

En Ile-de-France, on trouve 1,4 million de maisons individuelles, ce qui représente 36 % des logements, hors ville de Paris. Nous avons plus de maisons individuelles en Petite Couronne et en début de Grande Couronne.

En Ile-de-France, on ne construit pas assez non plus puisqu'on dénombre 37 000 logements construits par an entre 2006 et 2010 et qu'il en faudrait environ 70 000 pour répondre aux objectifs du Grand Paris

Si la filière Bimby prenait en charge l'ensemble de déficit de logement vis-à-vis des objectifs TOL (Territorialisation des Objectifs de Logement), il faudrait que 2,4 % des propriétaires consentent à diviser leur terrain et 1,2 % pour combler la moitié de ce même déficit.

Grâce à une analyse fine de la situation, nous nous sommes rendu compte que certaines communes avaient une vitesse de densification faible. Certaines communes ont des vitesses de densification plus importantes, autour de 5 %. Sur ce type de territoires, la filière Bimby pourra jouer un rôle complémentaire.

La taille moyenne des parcelles s'établit à 645 mètres carrés en Ile-de-France, avec une médiane à 421 mètres carrés. Nous avons dû faire une hypothèse d'acceptabilité et d'évaluation du gisement morphologique. Nous avons ainsi pris comme parcelle acceptable la surface du 2ème décile de la superficie totale de la commune.

La densité des surfaces divisibles en Ile-de-France est plus forte au niveau de la Petite Couronne et suit les lignes de transport en commun. Les maisons situées sur des parcelles divisibles sont donc plutôt bien situées.

Le taux de parcelles divisibles est par ailleurs très variable, d'une commune à l'autre.

Au vu de tous ces résultats, force est de reconnaître que la filière Bimby peut s'appliquer partout, que ce soit en Petite ou en Grande couronne.

Bruno SABATIER : Nous avons constaté que la vitesse de densification pouvait être assez faible, dans certaines zones, autour de 1/1000.

Bernard BEBOT, Maire adjoint du Perray-en-Yvelines : Nous avons 5 % seulement de logements sociaux dans notre commune. A un moment donné, dans vos réflexions sur la démarche Bimby, vous êtes-vous demandé comment on pourrait faire le lien avec la nécessité absolument de s'acheminer vers une proportion de 25 à 30 % de logements sociaux sur des communes telles que la nôtre, conformément à la loi SRU ?

Bruno SABATIER : Dans le contexte de la loi Scellier, il est arrivé que des particuliers construisent des maisons assez petites, pour les mettre ensuite en location. Cela constituait une part des logements produits dans le cadre de la filière courte Bimby.

Les logements de petite taille, construites sur des surfaces de petite taille, sont généralement commercialisés à des prix abordables.

Eric HAMELIN : Sur l'Ile-de-France, on nous a donné hier l'exemple de la société « Solidarité Nouvelle pour le Logement » (SNL), qui peut intervenir sur du diffus, pour faire du logement social.

Ronan MARJOLET : Je n'ai pas la même manière d'appréhender les différents gisements. Quand nous travaillons sur une commune, nous tentons d'identifier les parcelles trop peu occupées. Nous partons du principe que la puissance publique a connaissance de ce gisement potentiel. Nous ne tenons donc pas compte, dans un premier temps, de la volonté du particulier.

Nous séparons ensuite les choses et prenons ce qui est facilement divisible, et qui constitue une part du gisement Bimby. Nous réservons le reste à la conduite d'une opération publique d'aménagement, en vue d'arriver aux 30 % de logements social sur ce type d'opérations. Nous menons donc de front ces deux types d'actions, en partant du principe que l'on ne peut pas agir que sur le diffus.

Nous ne proposons pas aux propriétaires de procéder à la division mais nous enregistrons les éventuelles demandes et régulons le flux en ouvrant ou en fermant le robinet de la constructibilité. Nous considérons que le diffus doit représenter 20 à 30 % de la production. En cas de dépassement, nous fermons le robinet.

Nous aimerions pouvoir indiquer aux gens que l'ouverture va porter sur les quatre ou cinq prochaines années seulement. C'est là une bonne technique, nous semble-t-il, pour éviter qu'il y ait de la rétention foncière.

Il faut donc faire montre de courage, en donnant aux élus une fenêtre de tir pour produire les logements nécessaires, sur les territoires que ceux-ci administrent.

Astrid TANGUY : Vous êtes à l'échelle de la parcelle, et nous sommes à l'échelle de la commune. Je vous ai donné des ordres de grandeur pour le département des Yvelines et la région Ile-de-France. De fait, nous pouvons ouvrir ou fermer le robinet de la constructibilité au niveau de chaque commune, en adaptant le PLU.

Bruno SABATIER : Quand vous parlez d'ouvrir la vanne sur le diffus, vous avez en vue le diffus en secteur déjà bâti ou l'ensemble du diffus ?

Ronan MARJOLET : Le diffus selon l'ANRU.

Bruno SABATIER : Ce n'est pas évident de faire une séparation nette entre ce qui relève de l'étalement urbain et ce qui n'en relève pas.

Ronan MARJOLET : Nous travaillons sur la « dent creuse ». En tout état de cause, cela donne aux élus une idée réelle du potentiel de chaque territoire, à condition d'aller à la rencontre des habitants.

Selon nous, le potentiel de gisements en renouvellement urbain est équivalent, voire plus important, que le potentiel en extension. Partant de là, si nous pouvons ne pas recourir à cette possibilité d'extension, n'y allons-pas.

Fabien DELAFOSSE : Quand on a un SCOT à mettre en œuvre, il faut regarder les répartitions par commune. Pour le dire autrement, si nous voulons que le Bimby soit cohérent, il faut effectuer une déclinaison cohérente des orientations du SCOT, à l'échelle locale.

Ronan MARJOLET : Il me semble primordial de s'engager fortement sur la question des gisements.

Eric HAMELIN : La démarche Bimby pourrait tout à fait s'adapter à des zones rurales, qui ne voient pas toujours l'intérêt, à ce stade, de lutter contre l'étalement urbain. Dans les villes, nous pourrions exploiter prioritairement les « dents creuses » ou les anciennes zones industrielles et commerciales, qui sont bien plus laides que les zones pavillonnaires.

Il serait intéressant de démontrer aux habitants de ces communes rurales que l'on pourrait augmenter la densité en services annexes, publics et privés, et en commerces, en consentant à densifier un peu la population, *via* une démarche Bimby.

Il conviendrait également de ne pas parler que de logements mais d'envisager également d'exploiter le potentiel commercial de certaines parcelles issues de Bimby, en faisant jouer la mixité fonctionnelle.

Bruno SABATIER : Si vous avez les fonds suffisants pour développer ce type de projets, nous sommes preneurs.

Ronan MARJOLET : La question du gisement n'est pas systématiquement exploitée, alors que celle-ci semble nécessaire pour lutter contre l'étalement urbain.

Thibault RACAULT, Urbaniste indépendant : Le Puy-de-Dôme est assez rural et je ne suis pas persuadé que la démarche Bimby soit très bien adaptée à ce type de zones. La plupart des centres-bourgs enregistrent d'ores et déjà une diminution de leur nombre d'habitants. Partant de là, si l'on vient ouvrir plus de droits à construire sur des zones pavillonnaires des petits bourgs, les bourgs qui n'ont déjà plus d'habitants risquent d'en perdre encore et il n'est pas du tout certain que la boulangerie qui était là ou qui ne l'est déjà plus puisse se réimplanter, en actionnant le levier du Bimby sur des zones pavillonnaires.

Eric HAMELIN : Il faudrait que cela soit réfléchi dans le cadre du SCOT.

Fabien DELAFOSSE : Il me semble effectivement primordial de raisonner au niveau des SCOT, avant que les PLU ne se saisissent de la démarche Bimby. En tout état de cause, il faut à tout prix éviter que le recours au Bimby ne fige pas le tissu urbain pour cinquante longues années, alors que nous aurions pu, en conduisant des opérations publiques fortes d'acquisition foncière, procéder tout autrement.

Bruno SABATIER : Nous avons le cas d'une commune, comptant 4 000 à 4 500 habitants, qui s'est « pavillonarisée » à partir des années 1980. Le maire de cette commune a fini par comprendre que les lotissements dont il avait autorisé la construction n'étaient pas une bonne solution, compte tenu de leur éloignement du centre-ville.

Il a donc tenté de compenser les lacunes de ces lotissements par une densification de son centre bourg, où on trouve du diffus pavillonnaire en quantité (lequel représente environ 2/ 3 des zones pavillonnaires en France).

Elodie VOUILLON, Directrice du CAUE de la Gironde : Nous avons beaucoup de communes très rurales sur notre territoire. J'en veux pour preuve une sollicitation récente, dont nous avons fait l'objet pour un PLU, de la part d'une commune de 300 habitants environ. Nous avons en effet fait du Bimby sans le savoir. Nous avons ainsi réuni tous les propriétaires fonciers pour raisonner sur les évolutions à mettre en œuvre, au sein de la commune, et permettre à ces derniers de faire part de leurs éventuels appréhensions et blocages. Il a donc suffi d'une réunion pour enclencher ce processus.

Bruno SABATIER : Qu'allez-vous faire des remontées de ces réunions de rencontre avec les habitants ?

Elodie VOUILLON : Les élus pourront prévoir un projet urbain adapté d'aménagement de ce centre-bourg, correspondant à un potentiel foncier existant.

Thibault RACAULT : Je suis un peu étonné que vous ne vouliez pas prioriser car il est bien clair que la démarche Bimby n'a pas vocation à s'appliquer à tous les secteurs

Bruno SABATIER : C'est une question de vitesse, de degré et de démocratie locale. Je maintiens toutefois qu'il peut être délicat d'interdire tout simplement toute possibilité de division, sur un territoire donné.

Thibault RACAULT : Cela se pratique pourtant depuis des années.

Ronan MARJOLET : J'ai du mal avec ces problématiques d'autorisation sur un secteur donné. J'ajoute que nous ne pouvons éluder la question de la confrontation des intérêts privés et des intérêts collectifs, sur les secteurs qui auront été prioritairement retenus pour mettre en œuvre une

démarche Bimby. Partant de là, il me semble primordial de bien encadrer la mise en œuvre de ce type de démarches, sur le terrain.

Dans les communes de très petite taille, les élus et les citoyens sont très au fait de la connaissance de leur territoire. Tout y est très individualisé et c'est parfois difficile de se détacher des intérêts privés, au profit de l'intérêt collectif. Il faut beaucoup de temps et de pédagogie pour y parvenir.

Christine VOLPILHAC, Responsable du service planification urbaine de la communauté urbaine de Bordeaux : Nous avons un PLU intercommunal, couvrant un territoire de 720 000 habitants. Il semble par conséquent évident que l'on ne peut pas avoir une approche systématique Bimby, comme c'est le cas sur des communes plus petites. Nous travaillons par conséquent sur une approche plus mathématique, afin de cibler des quartiers qui seraient susceptibles d'engager une démarche de ce type.

Une fois que nous aurons ciblé les secteurs à enjeux, du fait de leur potentiel foncier, nous pourrons engager une démarche Bimby. Nous ne pouvons pas, toutefois, systématiser, d'autant que le Bimby n'est pas une réponse satisfaisante pour tous les cas de figure que nous rencontrons.

En tout état de cause, nous sommes dans l'impossibilité de recevoir les 720 000 habitants de la zone que nous couvrons, laquelle représente plusieurs milliers d'hectares.

Pour finir, pourriez-vous nous donner une idée du coût de mise en œuvre d'une démarche de type Bimby ?

Elodie VOUILLON : On nous a parlé de 20 000 euros.

Bruno SABATIER : Le budget que nous avons avoisine 100 000 euros, pour initier la démarche Bimby dans quatre ou cinq communes de l'agglomération de Rouen.

Christine VOLPILHAC : Ces communes représentent combien d'habitants et combien d'hectares ?

Bruno SABATIER : Entre 10 et 15 000 hectares.

Cécile LAMARQUE : Si nous parvenons à susciter l'intérêt de l'architecte, ce dernier consentira peut-être une réduction des coûts en retour.

Eric HAMELIN : Pour les grandes villes, une stratégie d'échantillonnage a été évoquée. On pourrait effectivement envisager d'organiser des entretiens avec des architectes pour évaluer des projets, mais par type de secteurs.

Cécile LAMARQUE : Nous avons déjà commencé à identifier des secteurs.

Eric HAMELIN : On peut envisager de rencontrer 5 % seulement des habitants. Pour autant, il semble évident que vous ne vous en sortirez pas sans les subventions.

Astrid TANGUY : Vous trouverez sur notre site internet, des informations relatives au coût, une fois que les expérimentations conduites seront arrivées à leur terme.

Yannick GOURVIL : *Quid* des suites que vous entendez donner à ces démarches Bimby ?

Astrid TANGUY : Nous comptons procéder au suivi de toutes les expérimentations conduites, sur le terrain.

Bruno SABATIER : Il s'agira ensuite de passer à la phase réglementaire, correspondant à la rédaction du PLU. Sur l'agglomération de Rouen, nous avons également le défi du SCOT à relever.

Yannick GOURVIL : Les acteurs en présence peuvent craindre de se voir imposer un label Bimby.

Bruno SABATIER : Nous ne délivrons pas de label.

Yannick GOURVIL : Qu'est-ce que devient après coup une telle démarche.

Astrid TANGUY : Une chose est sûre : on ne construit pas assez de logements et on s'étale trop. Donc, autant favoriser une filière permettant de résoudre ces deux volets conjointement.

Yannick GOURVIL : Je suis convaincu par cette filière. Il n'en reste pas moins que les scénarios mis en œuvre par ce biais risquent d'être aussi compliqués que ceux ayant trait à l'étalement urbain.

Bruno SABATIER : Je rappelle que nous ne sommes pas des décideurs.

Elodie VOUILLON : Un gisement n'est pas un projet en soi.

Un intervenant (Dominique, Architecte urbaniste au CETE : On se rend compte que, pour conserver de la qualité de vie et de la qualité urbaine, il va falloir rajouter des espaces publics et qu'il va même falloir densifier plus à certains endroits. A cet égard, force est de constater que les courbes de l'intérêt privé et de l'intérêt collectif, qui étaient jusqu'à présent parfaitement convergentes, ne le sont plus si on raisonne territoire par territoire.

Partant de là, sauf à décider de conduire des projets coproduits, je ne vois pas comment on pourrait s'en sortir.

Ronan MARJOLET : A titre individuel, je milite pour l'open-source. Pour autant, les cartographies de gisements n'ont pas à être mises en open-source, afin d'éviter de se faire attaquer par des promoteurs immobiliers, notamment. Nous ne communiquons pas ce type de document, ou alors simplement à l'échelle de la parcelle, car nous ne voulons pas nous tirer une balle dans le pied.

Un intervenant (Dominique, Architecte urbaniste au CETE : Tout dépend du modèle dans lequel on se situe – un modèle libéral ou un modèle géré publiquement. Le Bimby s'apparente selon moi plus à un modèle libéral territorial, qu'il n'est pas forcément difficile d'articuler avec les projets publics d'aménagement.

Ronan MARJOLET : En tant que planificateur, je m'interroge sur la manière dont nous allons pouvoir résoudre les problèmes d'organisation spatiale que nous rencontrons, sur le terrain.

Christine VOLPILHAC : Cela ne peut pas être une réponse systématique. Il peut toutefois arriver que cette réponse « pavillonnaire » solutionne un certain nombre de cas.

Un intervenant (Dominique, Architecte urbaniste au CETE : Comment entendez-vous annoncer les règles auxquelles les habitants devront se plier, dans le cadre d'une démarche Bimby ?

Bruno SABATIER : Quand nous allons à la rencontre des habitants, nous les prévenons d'emblée que leurs projets individuels ne seront pas forcément retenus.

Un intervenant (Dominique, Architecte urbaniste au CETE : A combien évaluez-vous les personnes qui iraient jusqu'au bout de la démarche ?

Astrid TANGUY : Nous avons fait l'hypothèse que la moitié des personnes qui iraient jusqu'au bout d'une telle démarche.

Eric HAMELIN : Il faut essayer d'impliquer les gens et de mettre en place une démocratie participative, qui commence bien en amont. Il faut faire montre de transparence, si nous voulons que cette démarche soit couronnée de succès.

Un intervenant (Dominique, Architecte urbaniste au CETE : Nous en revenons à la question du coût de ce type de démarche.

Ronan MARJOLET : La mise en place d'une ZAC Bimby, sur le mode du donnant-donnant, pourrait constituer une solution d'avenir. Aujourd'hui, malheureusement, on ne peut envisager une ZAC sans études préalables à soumettre au Préfet.

Cécile LAMARQUE : Dans un contexte de crise économique, nous sommes bien contents de déléguer à la population une partie de la charge de construction.

Ronan MARJOLET : Je pense que les grandes agglomérations choisiront ce schéma-là.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Les nouveaux métiers de la filière BIMBY »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Les nouveaux métiers de la filière BIMBY

Animateur :

David MIET, *pilote du projet BIMBY, CETE Ile-de-France*

Intervenants :

Hugo RECEVEUR, *La Motrice Paysage et Urbanisme : Expérimentation d'une permanence urbanistique, architecturale et paysagère en commune rurale*

Julien DELILE, *Chargé d'études, PNR Haute Vallée de Chevreuse : Articuler approche BIMBY et PLU, retour sur deux expérimentations BIMBY en cours dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*

Maud BEAU, *UFO : Unlimited Cities (villes sans limites), un outil d'urbanisme collaboratif accessible à tous.*

Damien TRUCHARD, *Promoteur, Odigos : Adaptation d'un professionnel de la promotion immobilière classique à la micro-promotion.*

Résumé :

Cet atelier a été imaginé en réponse à une forme de difficulté que rencontrent certains professionnels à comprendre de quelle façon les processus Bimby peuvent nourir et porter des objectifs de politique publique. En effet, les urbanistes peinent souvent à percevoir la notion de service à l'individu comme allant dans le sens des politiques publiques, leurs réflexes de planificateurs prenant souvent le dessus.

Articuler approche BIMBY et PLU, retour sur deux expérimentations BIMBY en cours dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Il est intéressant de réfléchir en quoi l'approche BIMBY modifierait, pour un bureau d'études d'urbanisme, la mission d'élaboration d'un PLU. A cet égard trois points seront développés :

> Se saisir du travail réalisé avec les habitants ;

> Un diagnostic-projet adapté pour mettre en œuvre l'approche BIMBY dans un territoire communal ;

> Un approfondissement conséquent en ingénierie réglementaire.

Lorsqu'on s'y attelle en détail, on constate qu'il existe une vraie difficulté à rester dans la filière BIMBY, et qu'un passage vers la petite, voire la grande promotion, peut s'opérer très rapidement.

Expérimentation d'une permanence urbanistique, architecturale et paysagère en commune rurale

En région Auvergne, du côté du Grand Clermont, a été installé un atelier d'urbanisme à la suite d'une rencontre sur l'urbanisme participatif avec des élus. Celui-ci est libre et vise à réintégrer démocratiquement la place de l'ingénieur, de l'architecte et de l'urbaniste dans une commune rurale pour conseiller les habitants dans des petites missions. Les élus de cette commune de 1 000 habitants sont préoccupés par plusieurs idées intéressantes et sont notamment attachés à réaliser des études qui ne resteront pas confidentielles mais seront également diffusées auprès d'autres élus.

Par ailleurs, l'outil maquette est destiné à transposer des documents réglementaires en objet de discussion et d'échange par la mise en volume d'un territoire. Un local est occupé gratuitement en échange d'un service fourni aux habitants.

Unlimited Cities, un outil d'urbanisme collaboratif accessible à tous

Le projet dénommé « Ville sans Limites » intervient en amont d'un projet d'aménagement. Il s'agit de pouvoir mettre en ligne une application sur tablette ou *smartphone* accessible aux citoyens dans le but d'être *in situ* et de pouvoir faire évoluer le lieu en fonction des différentes thématiques proposées : densité, nature, mobilité, vie de quartier, numérique, créativité.

Aucune solution n'est considérée comme meilleure qu'une autre, et chaque personne peut s'approprier les thèmes comme elle le souhaite. Ces éléments sont imaginaires et ne figureront pas nécessairement dans le projet urbain qui sera ensuite proposé.

En tout état de cause, l'idée est de parvenir à une analyse en temps réel des images constituées, pour que la personne compare ses choix à ceux des autres. Pour l'instant une base de données fermée est proposée, mais suffisamment large pour faire des choix variés. Par la suite, cette base de données sera ouverte grâce l'organisation des ateliers d'urbanisme collaboratif, le tout avant la mise en ligne de l'application. La philosophie du projet tend à faire réfléchir les habitants sur le mode d'évolution de la ville.

La phase actuelle est celle d'avant-projet et ne se situe pas encore dans la co-conception.

Enfin il est important de définir précisément la notion de « concertation », souvent envisagée diversement : démocratie participative, médiation permettant de répondre à des projets de vie personnels, maîtrise d'usage ou mutualisation et intelligence collective.

Or dans les nouveaux métiers, vont se développer des médiateurs qu'il faudra qualifier autrement que par la concertation.

Adaptation d'un professionnel de la promotion immobilière classique à la micro-promotion.

Depuis trois ans, le promoteur ODIGOS a développé une stratégie conduisant à une démarche proche de celle de BIMBY, tout en restant des professionnels de l'immobilier.

Actuellement, l'économie de la promotion immobilière subit un fort bouleversement, pour un certain nombre de raisons :

> L'amenuisement des lois de défiscalisation;

> Les dérives de la loi de Robien rendant les rentabilités servies beaucoup moins intéressantes ;

> La hausse des prix des fonciers.

Par ailleurs le choix de la micro-promotion se heurte à de nombreuses contraintes :

> Contraintes psychologiques : accepter de sortir du modèle industriel et de se mettre en danger

> Contraintes techniques : être capable d'analyser tout type de terrain dans des approches différenciées ;

> Contraintes financières : accepter de multiplier les dossiers pour arriver au même niveau de chiffre d'affaires.

Néanmoins le micro-promoteur est avant tout un promoteur, métier complexe nécessitant de mettre en phase un grand nombre d'interventions différentes.

La présentation d'un exemple de micro-promotion permet de démontrer qu'il est possible de densifier des zones pavillonnaires anciennes, dans lesquelles les parcelles sont suffisamment grandes, en respectant le cadre environnemental.

En définitive si l'on se réfère à la présentation des différents niveaux, il s'avère que la micro-promotion devient pertinente sur les zones denses avec une pression assez forte.

En tout état de cause, BIMBY ne comporte que des avantages : pour l'acquéreur, l'agent immobilier, l'architecte, la commune, le banquier, le promoteur, car l'offre foncière est pléthorique.

En général des biens vides sont achetés, en proposant une dation au propriétaire.

Le principe de base est qu'un promoteur immobilier ne valorise jamais l'existant, mais la constructibilité.

Retranscription :

David MIET : Bonjour à tous. Cet atelier a été imaginé en réponse à une forme de difficulté que nous rencontrons, même si les difficultés sont en réalité peu nombreuses dans la démarche BIMBY et les convergences nombreuses aussi bien avec les habitants qu'avec les élus.

La principale difficulté concerne donc nos relations avec les professionnels. Il apparaît par exemple que plus les communes sont de petite taille, plus les élus comprennent la démarche BIMBY et sont en capacité de s'y projeter, alors que dans les grandes communes, dans lesquelles les élus ont des regards qui se sont professionnalisés, une orientation planificatrice est devenue prégnante et rend l'appréhension de la démarche Bimby plus difficile.

Par ailleurs, il existe d'autres professionnels avec lesquels nous ne rencontrons pas ce type de difficultés, car ils ne travaillent pas dans des domaines de planification mais dans celui de l'aide à la personne : professionnels de l'aide aux personnes âgées, de l'aide à la rénovation thermique d'un logement etc… L'objet de travail de ces professionnels n'est donc pas un territoire mais concerne des flux de personnes. C'est pourquoi dans ces contextes, le processus BIMBY est beaucoup plus évident car il implique des opérations individuelles qui rendent quelques services à ces individus. Au contraire, les urbanistes et plus largement les professionnels de l'aménagement peinent à percevoir les services rendus à l'individu comme allant naturellement dans le sens de politiques publiques, leurs réflexes de planificateurs prenant souvent le dessus.

Pour aborder cette question, nous avons invité différents professionnels qui partent d'une posture professionnelle actuelle pour la faire évoluer de la planification vers la stratégie et le pilotage de flux, c'est-à-dire vers les outils de maîtrise de l'action publique non liés à la maîtrise d'objets ou d'opérations au sens de l'urbanisme actuel.

En premier lieu Julien DELILE, avec lequel nous avons mené la deuxième expérimentation BIMBY aux Essarts-le-Roi, va nous démontrer en quoi un PLU implique aussi d'adopter une vision plus stratégique que planificatrice.

Puis Hugo RECEVEUR nous expliquera comment, dans des petites communes d'Auvergne, il met en place un dispositif nouveau de permanence architecturale paysagère urbaine, en libre-accès aux habitants de plusieurs communes.

En troisième lieu, nous accueillerons Maud BEAU, d'UFO, qui développe des outils numériques d'urbanisme collaboratifs. Ceux-ci essaient de donner une forme de compréhension et de maîtrise de la modification de la ville aux habitants.

Enfin Damien TRUCHARD, promoteur dans la région de Toulouse, travaille au sein d'une société qui fait évoluer son positionnement traditionnel vers un positionnement de micro-promoteur, avec une transformation de la logique de son métier. Il nous fera part de son expérience en la matière.

Conférence de **Julien DELILE**, *Chargé d'études, PNR Haute Vallée de Chevreuse :* Articuler approche BIMBY et PLU, retour sur deux expérimentations BIMBY en cours dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Julien DELILE : Je travaille comme urbaniste dans un parc naturel régional. Nous disposons d'une position quelque privilégiée pour observer la fabrication des PLU, dans la mesure où nous sommes une personne publique associée, avec un rôle de conseil aux communes. Nous émettons également des avis sur des documents d'urbanisme à destination des communes. Enfin, nous accompagnons les projets réalisés dans le cadre des documents précités, tout en analysant les éléments positifs et négatifs du PLU.

Mon intervention vise à réfléchir en quoi l'approche BIMBY modifierait, pour un bureau d'études d'urbanisme, la mission d'élaboration d'un PLU. A cet égard je développerai donc trois points :

> Se saisir du travail réalisé avec les habitants : concrètement, une masse d'informations concerne chaque projet, qui implique des entretiens, des avis exprimés et des façons de concevoir des stratégies urbaines et des scénarios de division à inclure dans le PLU ;

> Un diagnostic-projet adapté pour mettre en œuvre l'approche BIMBY dans un territoire communal : il s'agit notamment de définir des micro-secteurs de projet, de qualifier des ambiances de rues, de déterminer quel type de logement atteindre en le faisant coïncider avec le potentiel existant et en prenant en compte toute l'incertitude de ces processus, dans une logique de flux. Cette incertitude doit être gérée quantitativement et qualitativement.

> Un approfondissement conséquent en ingénierie réglementaire : il s'agit d'un vrai travail pour inventer de nouvelles règles avec un double objectif : répondre à des enjeux de paysages et aux inquiétudes des habitants, tout en permettant les projets intéressants.

Lorsqu'on s'y attelle en détail, on constate qu'il existe une vraie difficulté à rester dans la filière BIMBY, et qu'un passage vers la petite, voire la grande promotion, peut s'opérer très rapidement.

Un schéma est projeté à l'écran.

David MIET : Ce schéma représente, sur une parcelle donnée, l'augmentation des droits à construire par les quatorze règles du PLU. En bas de l'échelle, le règlement est quelque peu coercitif et ne permet que la construction d'annexes ou d'extension. Puis les droits à construire augmentent, jusqu'à pouvoir ajouter un ou deux logements supplémentaires sur la parcelle. Au titre d'une nouvelle augmentation, il sera possible d'intéresser des professionnels de la promotion puisqu'à partir de trois ou quatre lots, un promoteur sera susceptible d'acheter la maison pour la diviser et rentabiliser ainsi son opération. Sous ce seuil de trois à quatre lots, il est quasiment certain que le foncier sera acheté par un particulier pour la construction d'un ou deux logements sur la parcelle.

Enfin dans l'hypothèse d'une augmentation plus importante des droits à bâtir, un promoteur classique interviendra en achetant du foncier pour y réaliser un petit collectif.

Dans nos analyses, chaque parcelle de territoire est examinée sous l'angle d'une possibilité éventuelle de densification dont BIMBY est une des modalités : la modalité de densification douce par la maison individuelle.

En définitive, en fonction des objectifs des élus, certains territoires seront donc ouverts aux promoteurs et d'autres à BIMBY. En termes d'ingénierie réglementaire, le processus de travail est donc beaucoup plus élaboré puisque les règlements seront bâtis en fonction du choix de certaines filières, là où un règlement régule aujourd'hui essentiellement des questions de formes urbaines et de fonctionnement. Ces règlements constituent d'ailleurs plutôt des principes d'usage et de convenance qu'un véritable choix sur les modalités de transformation d'un tissu existant.

Julien DELILE : Effectivement, la clé de cette réflexion réside dans le cahier des charges du PLU. La difficulté que nous rencontrons déjà, en aidant les communes dans leur rédaction, réside dans la description précise des missions demandées au bureau d'études. Les mots utilisés sont en effet galvaudés et le temps de travail et d'approfondissement peut être très variable selon les bureaux d'études. Une "étude de gisement foncier" peut désigner des analyses très différentes.

De la salle : Certains cahiers des charges aboutissent en effet parfois à des résultats contrastés. Certains bureaux d'études répondent pour un montant financier donné, d'autres pour d'autres montants. D'autres encore s'abstiennent de répondre à un cahier des charges intéressant au motif de la longueur du temps à passer.

David MIET : Il s'agit en effet d'un réel problème. Il faut effectivement considérer que l'intégration d'une démarche BIMBY à l'élaboration d'un PLU devrait doubler le prix d'un PLU classique. Mais nous ne disposons pas d'autres termes de description du travail attendu que ceux qui sont actuellement employés ...

Nous pourrions raisonner en termes de compétences, et demander aux rédacteurs de PLU ou aux conducteurs de démarches BIMBY des compétences immobilières, de capacité d'analyse et de compréhension des filières locales. Les démarches BIMBY étant encore aujourd'hui expérimentales, il existe une réelle difficulté de désignation et de description du type de travail et d'ingénierie que ce type de travail implique. Il sera donc peut-être nécessaire de réfléchir à des formes de rupture dans notre langage pour que le tout fonctionne réellement.

Gilles ROUCHER, Promoteur, ODIGOS : Il me semble aberrant que les concepteurs de PLU ne contactent pas directement les professionnels. Pour nous dans le cadre du BIMBY, le seul principe contraignant parmi les quatorze du PLU est celui de la largeur des voies d'accès. Ensuite dans l'exercice de notre profession, nous ne faisons qu'appliquer le PLU dans le strict respect de la réglementation. Je trouve donc étonnant que nous ne soyons jamais consultés par les concepteurs de PLU.

De plus il serait intéressant de déterminer le rôle du prix dans l'audit des cent personnes potentiellement intéressées par un projet BIMBY : l'enjeu majeur est-il de valoriser au mieux l'actif qu'ils possèdent, ou s'agit-il de s'accommoder d'un juste prix au regard d'une juste nuisance ?

Julien DELILE : Je répondrai aux diverses questions soulevées. S'agissant de la consultation des aménageurs et des promoteurs, lorsque j'évoquais le service après-vente je faisais en réalité référence à ce point précis. Nous constatons effectivement que les promoteurs sont confrontés à de nombreux problèmes créés par le PLU, ce qui les contraint à certains choix pas toujours heureux. Typiquement le problème de largeur de voie représente une difficulté, alors qu'elle devrait adaptée.

Gilles ROUCHER : Ensuite c'est de l'interprétation. Dans le Languedoc-Roussillon, les PLU sont tellement lâches que tout est possible et source de discussion avec les pouvoirs publics. D'autres régions sont beaucoup plus rigides.

David MIET : La démarche BIMBY ne consiste pas non plus à rendre votre action possible partout…

Gilles ROUCHER : Il ne s'agit pas de cela. L'opérateur privé n'élabore pas la règle, il se contente de l'appliquer, ce qui n'est pas toujours aisé. Nous vous demandons au contraire d'éviter le subjectif au profit du concret, justement pour éviter toute interprétation hasardeuse de la règle.

De la salle : Précisons malgré tout qu'un PLU lâche ne représente pas un confort pour le promoteur mais au contraire bien souvent une source d'incertitude.

Julien DELILE : Globalement, on peut dire que certaines personnes sont intéressées par un profit immobilier. D'autres restent sur place et s'attachent davantage à d'autres aspects que le prix de revient de l'opération.

David MIET : En réalité, l'élément à prendre en compte réside dans le fait que la personne reste dans les lieux ou les quitte. Si elle reste, elle devient voisine et dès lors, l'intérêt financier sera pondéré par l'intelligence de fonctionnement des deux habitations.

Julien DELILE : Je dirai même que si la personne quitte les lieux, elle peut conserver de la sympathie pour les voisins.

Gilles ROUCHER : Le BIMBY, dans sa filière courte, concerne un propriétaire qui reste sur place. Parallèlement, le BIMBY plus « professionnel » s'adresse à des opérations différentes pour lesquelles le promoteur constructeur ira chercher une maximisation dans le but de faire du volume et de rentabiliser le foncier. En pareil cas, cette matière première est foisonnante.

David MIET : Notre travail est de décider quels secteurs seront ouverts à des acteurs de micro-promotion, en maîtrise d'ouvrage habitante, et lesquels seront ouverts aux travail des promoteurs. Il s'agira ensuite de régler le jeu des contraintes traduire les choix des élus.

Damien TRUCHARD, promoteur ODIGOS : Nous avons actuellement une opération près de Toulouse où sur le même site nous avons segmenté notre production entre un produit destiné aux primo-accédants et un produit plus haut-de-gamme.

De la salle : Comment finance-ton l'ingénierie territoriale à ce niveau de sur-mesure ?

David MIET : Nous avons procédé à l'évaluation financière du coût. Comme je l'évoquais, un PLU théoriquement facturé 30 000 euros voit son prix doublé si on lui adjoint une opération BIMBY. Grâce aux subventions de l'Ademe par exemple, ou d'un Conseil Général, il sera possible d'y parvenir en présentant l'aspect innovant de la démarche. A moyen terme, il faut repenser la question du coût du PLU dans la perspective du renouvellement urbain.

Un point de départ possible consiste à envisager le nombre de terrains créés par cette méthode. Les premiers résultats obtenus démontrent que nous nous situons à quelques centaines d'euros d'ingénierie et de médiation par terrain créé, ce qui est très faible. Or le PLU, tel qu'il est envisagé aujourd'hui, est plutôt déclaratif sur ses objectifs. On pourrait imaginer de financer un PLU avec une dimension BIMBY à l'obtention des objectifs.

De la salle : Le coût du PLU pourrait être financé par des économies par ailleurs, comme par des systèmes de participation.

David MIET : Une autre solution consisterait à effectuer une comparaison, à l'intention de la commune, entre la création d'une ZAC ou d'un lotissement et une opération BIMBY.

De la salle : Il me semble possible de faire peser le coût d'un PLU sur des opérateurs privés.

David MIET : J'en doute, car il y aurait un problème de statut du document : un PLU ne peut être financé par un promoteur chargé de l'appliquer. Cela étant, c'est exactement ce qui est pratiqué dans le cadre d'une ZAC, pour laquelle les frais d'études sont financés sur le bilan de l'opération de promotion.

Florian GOLAY, Architecte, Président de la Maison de l'Architecture de l'Isère : Notre département est très volontariste au niveau de son CAUE.

David MIET : Nous comptons notamment sur les CAUE pour accompagner les communes qui auront intégré une démarche BIMBY dans leur PLU.

Conférence de **Hugo RECEVEUR**, *La Motrice Paysage et Urbanisme :* Expérimentation d'une permanence urbanistique, architecturale et paysagère en commune rurale.

Hugo RECEVEUR : Après avoir travaillé dans la région parisienne sur le gisement urbanistique d'une ville nouvelle telle que Saint-Quentin, je me suis installé en région Auvergne, du côté du Grand Clermont, doté d'un SCOT. A la suite d'une rencontre sur l'urbanisme participatif avec des élus, nous avons installé notre atelier d'urbanisme. Celui-ci est libre et vise à réintégrer démocratiquement la place de l'ingénieur, de l'architecte, et de l'urbaniste dans une commune rurale pour conseiller les habitants dans des petites missions. Je précise que ce projet est expérimental et que je continue de travailler parallèlement comme bureau d'études.

Avec cette boutique mise à notre disposition par la commune, il est possible de construire du mobilier urbain et d'échanger avec les habitants. Les élus de cette commune de 1 000 habitants sont préoccupés par plusieurs idées intéressantes et sont notamment attachés à réaliser des études qui ne resteront pas confidentielles mais seront également diffusées auprès d'autres élus.

Nous acceptons donc d'être une vitrine des travaux que nous menons.

Nous avons également un projet sur le territoire péri-urbain.

L'outil maquette qui apparaît sur les photographies est destiné à transposer des documents réglementaires en objet de discussion et d'échange par la mise en volume d'un territoire. Le travail en élaboration est visible depuis l'espace public. Nous occupons l'espace gratuitement en échange d'un service fourni aux habitants. Pareillement, le CAUE, qui connaît nos pratiques, sait que nous sommes complémentaires.

De la salle : Si le projet prend forme, obtiendrez-vous une rétribution ?

Hugo RECEVEUR : Le projet n'est pas destiné à prendre forme. Il s'agit d'un échange et d'un partage avec les habitants, à la demande des élus. Nous avons le droit d'occuper le local gratuitement et de

profiter de la richesse des demandes. De plus, dans la mesure où cette commune fait partie d'une communauté de communes, les autres élus se sont manifestés car la démarche les intéresse fortement.

Un certain nombre de photos sont projetées et commentées.

Actuellement nous discutons avec une habitante qui essaie de transformer son logement.

Ces échanges nous permettent réellement de comprendre le paysage des acteurs locaux et de trouver des compromis avec l'architecte des bâtiments de France.

Nous rencontrons des personnes sur des quartiers pavillonnaires environnants et ouvrons des tables de discussion dans le cadre de notre permanence. Les élus sont intéressés à faire corps avec les habitants.

Dans le cadre d'un atelier participatif, nous avons évoqué le problème de l'espace public et les résultats de ces discussions ont été très riches. Les constats dégagés ont d'ailleurs été surprenants.

De la salle : Sans doute s'agit-il plutôt de la mentalité locale.

Hugo RECEVEUR : Ce n'est pas le cas, puisque seuls 30 % des habitants sont d'origine auvergnate. En tout état de cause, nous sommes surpris par la richesse des discussions entre voisins.

Je précise qu'il y a la boutique, le travail sur l'ouvrage, ainsi qu'un site internet uniquement dédié à l'étude. Il ne s'agit donc pas d'un rapport conservé dans un placard.

Conférence de **Maud BEAU**, *UFO:* Unlimited cities, un outil d'urbanisme collaboratif accessible à tous

Maud BEAU : Je vais vous parler d'urbanisme collaboratif. Je travaille pour UFO, agence issue du monde de l'architecture et de l'urbanisme. Nous nous appuyons sur le numérique pour développer de nouveaux outils, ainsi que sur le monde de la recherche, dans le but de sortir des réflexes habituels d'architectes et urbanistes. Nous nous inspirons par exemple de la démarche de prototypage rapide, qui appartient au monde du numérique.

Le projet que je vous présente, dénommé « Ville sans Limites », intervient en amont d'un projet d'aménagement. Il s'agit de pouvoir mettre en ligne une application sur tablette ou *smartphone* accessible aux citoyens dans le but d'être *in situ* et de pouvoir faire évoluer le lieu en fonction des différentes thématiques proposées : densité, nature, mobilité, vie de quartier, numérique, créativité.

Aucune solution n'est considérée comme meilleure qu'une autre, et chaque personne peut s'approprier les thèmes comme elle le souhaite. Je précise que ces éléments sont imaginaires et ne figureront pas nécessairement dans le projet urbain qui sera ensuite proposé.

De la salle : Comment sera introduite l'image initiale ?

Maud BEAU : Pour l'heure il n'est pas encore possible de prendre une photographie personnelle.

De la salle : Dans ce cas, quel est l'intérêt de l'application ?

Maud BEAU : L'idée est de parvenir à une analyse en temps réel des images constituées, pour que la personne compare ses choix à ceux des autres. On propose pour l'instant une base de données fermée, mais suffisamment large pour faire des choix variés. Par la suite, cette base de données sera ouverte grâce l'organisation des ateliers d'urbanisme collaboratif, le tout avant la mise en ligne de l'application. La philosophie du projet tend à faire réfléchir les habitants sur le mode d'évolution de la ville. C'est un apprentissage de certaines notions et un regard sur la ville.

De la salle : Je visualise bien l'intérêt pédagogique. Cependant pouvez-vous nous faire part des retours que vous recevez ?

Maud BEAU : Cette expérience pourra servir de point de départ pour introduire une discussion sur la ville. Quel est notre lien pour parler de la ville sur un terrain d'égalité ? Il faut souligner que nous nous trouvons actuellement dans la phase d'avant-projet, donc pas encore dans la co-conception. Nous nous posons donc encore un certain nombre de questions, notamment celle relative aux éléments qu'on peut aujourd'hui mettre en commun pour mener une discussion cohérente. Tel est l'enjeu en phase amont de notre projet.

Par ailleurs, les sociologues de Télécom Paris Tech ont effectué une analyse, d'où il ressortait qu'un affinement du discours des habitants interrogés devenait de plus en plus visible. Le tout est donc très progressif, et sous-tend qu'on puisse parler des mêmes choses et avoir les mêmes expériences.

Je tenais par ailleurs à faire part d'une observation personnelle. Lors d'un atelier précédent, une remarque m'a quelque peu interrogée relativement à la notion de « concertation », souvent appréhendée de façon diverse. Il apparaît donc que la concertation n'est pas toujours bien définie. Certains l'envisagent comme la démocratie participative, d'autres comme une médiation permettant de répondre à des projets de vie personnels, d'autres encore comme une maîtrise d'usage. Enfin, d'autres types de concertation partent du postulat d'une mutualisation et de l'intelligence collective.

Ces positionnements sont donc très différents, et démontrent que le vocabulaire utilisé n'est pas suffisamment fin. Or dans les nouveaux métiers, vont se développer des médiateurs qu'il faudra qualifier autrement que par la concertation.

De la salle : A qui est destiné ce logiciel ?

Maud BEAU : Ce logiciel est destiné aux collectivités. Je précise qu'en plus de la vidéo, que je n'ai malheureusement pas été en mesure de projeter, nous disposons d'un stand sur la mezzanine.

Conférence de **Damien TRUCHARD,** *Promoteur, Odigos :* Adaptation d'un professionnel de la promotion immobilière classique à la micro-promotion.

Damien TRUCHARD : Nous sommes promoteurs immobiliers de manière historique, et avons travaillé dans le domaine de la grosse promotion pendant un cinq temps. Depuis trois ans, nous avons développé une stratégie qui nous conduit à une démarche proche de celle de BIMBY, tout en restant des professionnels de l'immobilier.

Rappelons qu'un promoteur classique a trois objectifs principaux :

> construire un nombre de logements minimal ;

> construire sur des terrains nus ;

> uniformiser la construction de ces logements : au moment des lois de défiscalisation, certains promoteurs se sont attachés à produire des cellules bien définies au préalable, de manière à perdre le moins de temps possible sur la réalisation.

La logique du promoteur est donc une logique « industrielle », normalisée et parfaitement adaptée à un marché de clients investisseurs grâce aux lois de défiscalisation, mais beaucoup moins à l'accession à la propriété, qui nécessite davantage de temps pour des volumes moindres.

Actuellement, l'économie de la promotion immobilière subit un fort bouleversement, pour un certain nombre de raisons :

> Les lois de défiscalisation s'amenuisent de plus en plus : la loi de Robien permettait un grand nombre de constructions dans la promotion privée, la loi Scellier l'a maintenue tandis qu'aujourd'hui l'incertitude est complète.

> Les investisseurs sont beaucoup plus frileux aujourd'hui, car échaudés par les dérives de la loi de Robien rendant les rentabilités servies beaucoup moins intéressantes.

> La hausse des prix des fonciers : le marché de l'immobilier ne s'effondre pas actuellement, de sorte que la concurrence contribue à l'augmentation des prix. Parallèlement les mairies lancent moins de ZAC.

Dans le contexte ainsi décrit, les promoteurs doivent généralement s'adapter à l'activité en réduisant les effectifs. Pour notre part, nous n'avons pas choisi cette voie et avons réfléchi à une approche plus petite de la promotion.

Or le choix de la micro-promotion s'avère très compliqué, et se heurte à de nombreuses contraintes :

> Contraintes psychologiques : accepter de sortir du modèle industriel et de se mettre en danger

> Contraintes techniques : être capable d'analyser tout type de terrain dans des approches différenciées ;

> Contraintes financières : accepter de multiplier les dossiers pour arriver au même niveau de chiffre d'affaires.

En conclusion, il s'avère que peu de promoteurs sont réellement en mesure de basculer vers la micro-promotion.

De la salle : Y a-t-il des formations particulières pour se lancer dans la micro-promotion ?

Damien TRUCHARD : Le nerf de la guerre de ces économies réside dans le financement. Je suis donc dubitatif sur la possibilité pour un particulier de s'improviser promoteur. Nous ne sommes spécialistes de rien, mais connaissons un grand nombre de domaines : urbanisme, relation avec l'agent immobilier, relations avec le notaire, le banquier, l'agent immobilier…

De ce fait pour devenir micro-promoteur, il vaut mieux être accompagné. Notre message est donc celui-ci.

Gilles ROUCHER : La démarche essentielle est de disposer d'une GFA, ce qui tendrait à fermer ce marché aux particuliers.

Damien TRUCHARD : Les financements ne sont donnés que par les banquiers, qui ne sont structurés que par les démarches qu'ils connaissent.

Gilles ROUCHER : Le micro-promoteur est avant tout un promoteur. C'est un métier très compliqué nécessitant de mettre en phase un grand nombre d'interventions différentes. Ce métier ne s'apprend pas dans une école.

De la salle : Combien de personnes votre structure compte-t-elle ?

Damien TRUCHARD : Nous avons fait le choix d'être une structure légère de quatre personnes. Le métier de promoteur est également un métier de projet, impliquant d'embaucher du personnel, avec le cercle vicieux que représente la recherche constante de gros projets. Nous avons déjà géré 120 personnes, mais avons constaté que nous entrions en concurrence avec des structures telles que Bouygues pour d'importants volumes de logements. Or ceci ne nous intéresse nullement, car nous ne sommes pas attachés à produire du béton pour le principe. Nous privilégions plutôt le travail avec les gens, sur le terrain.

Pour conclure je présenterai un exemple dans l'idée de la démarche BIMBY et d'une nouvelle filière.

Des images sont projetées à l'écran.

Sur la maison de devant, sont présents un garage et un abri : le garage et l'abri ont été cassés pour construire quatre logements dans un petit collectif sur la parcelle résiduelle. S'agissant de l'environnement, nous avons un bon retour des élus et du voisinage. En effet, dans la mesure où les maisons sont toutes identiques, il sera aisé de vendre au voisin même s'il y a quatre logements. Telle est l'idée de la filière que nous essayons de promouvoir. Il est donc apparu possible de densifier des zones pavillonnaires anciennes, dans lesquelles les parcelles sont suffisamment grandes, en respectant le cadre environnemental.

Nous avons pratiqué cette démarche sans même savoir que BIMBY existait.

Gilles ROUCHER : L'économie de la micro-promotion nécessite d'aller chercher une optimisation du foncier.

Damien TRUCHARD : Si je reviens sur la parcelle de base, seul un professionnel pourrait voir l'ouverture permettant de percer le garage.

De la salle : Avez-vous fait appel à un architecte ?

Damien TRUCHARD : Oui mais l'architecte ne voit jamais le dossier. Il s'agit juste d'une maison à vendre. En tout état de cause nous travaillons toujours avec des architectes pour la suite. Nous ne sommes même pas fermés à l'éventuelle concurrence des architectes souhaitant réaliser la promotion.

De la salle : Quel est le prix foncier payé au propriétaire initial ?

Damien TRUCHARD : Il s'agit du prix souhaité en transaction. Souvent lorsque nous cherchons des terrains nous allons voir des agents immobiliers et proposons d'acheter des maisons. En général, la maison est considérablement survalorisée, et se vend difficilement. C'est pourquoi nous proposons le prix de vente souhaité par les propriétaires, ce qui est déjà important. En l'espèce le prix de la maison était de 340 000 euros, pour être revendue 230 000 euros après division.

Gilles ROUCHER : Nous avons un cash-flow généré par une opération ainsi qu'un nombre d'heures à consacrer à la réalisation. De ce fait, nous nous rendons compte en affinant le modèle que nous n'avons bien souvent intérêt à ne faire que des parcelles en donnant la maison à construire aux constructeurs de maisons individuelles. Pour nous la marge est quasiment similaire à celle que nous obtiendrions si nous faisions l'opération. Il y a donc une distorsion.

Damien TRUCHARD : Si l'on se réfère à la première présentation sur les différents niveaux, nous sommes pertinents sur les zones denses avec une pression assez forte. Par exemple à Toulouse, nous ne sommes pertinents que sur les zones de 3 000 à 3 3 :00 euros du mètre carré.

Gilles ROUCHER : En tout état de cause, BIMBY ne comporte que des avantages : pour l'acquéreur, l'agent immobilier, l'architecte, la commune, le banquier, le promoteur. C'est réellement l'opération « miracle » pour un promoteur qui veut bien étudier ces dossiers, car l'offre foncière est pléthorique puisqu'elle se trouve déjà chez chaque agent immobilier.

De la salle : En outre cela sécurise la personne qui reste sur les lieux.

Gilles ROUCHER : Il est en fait plus simple pour nous d'acheter des biens vides. En général on propose une dation au propriétaire, tout en lui achetant son bien. L'intérêt de ce produit est d'être très proche de l'hyper centre, le terrain étant plus valorisé qu'en milieu rural.

De la salle : Combien de projets avez-vous réalisé ?

Damien TRUCHARD : Nous avons sept projets en cours dans la région Languedoc-Roussillon depuis trois ans.

De la salle : Les maisons sont-elles démolies ?

Damien TRUCHARD : Le principe de base est qu'un promoteur immobilier ne valorise jamais l'existant, mais la constructibilité. Pour notre part, nous avons adopté l'approche consistant à considérer la vente d'une maison comme la vente de l'existant.

De la salle : Vous arrive-t-il d'intervenir sur des biens existants ?

Damien TRUCHARD : Nous avons le cas actuellement. Il s'agit d'une maison ayant déjà été divisée et comportant cinq logements. Nous avons donc été intéressés par l'achat de l'ensemble pour revendre ensuite à la découpe. Ici il s'agit davantage d'une opération de marchands de biens que de promoteur immobilier. Nous sommes donc contraints de réaliser des travaux, même si leur coût n'est pas très important. Néanmoins la loi a changé récemment et impose à celui qui réalise les travaux d'avoir des garanties financières. On se retrouve donc dans un cadre de promoteur même en réalisant des opérations de marchands de biens. En pareil cas, nous pouvons donc être amenés à être des réhabilitateurs de logements en améliorant leurs performances thermiques.

De la salle : Je trouve intéressant, tant dans votre activité que dans le BIMBY classique, que le territoire de projets soit très vaste.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Ateliers thématiques

« Bimby, une solution au logement social »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Bimby, une solution au logement social

Animatrice :

Oriane PICHOD, *Responsable de maîtrise d'ouvrage d'insertion à Solidarités Nouvelles pour le Logement, Ile-de-France : Le bail à construction, une solution gagnant-gagnant*

Intervenants :

Michel NERY, *Directeur, PACT Yvelines : Quels obstacles au logement social en diffus ?*

Caroline ORIA, *Responsable Politiques Locales de l'Habitat, CREA : Produire une offre neuve en complémentarité de l'offre existante*

Résumé :

Il est proposé dans cet atelier d'abandonner l'image très simpliste du logement social incarné par les bailleurs HLM pour envisager le logement social sous l'angle de la construction de logements à coût maîtrisé et durable. Bimby ne permettra pas de régler le problème du logement social, mais peut favoriser la production de logements abordables.

L'agglomération de Rouen (CREA) est partenaire du projet Bimby depuis le début. Quatre communes participent aux expérimentations Bimby, afin de relancer les parcours résidentiels et de permettre aux locataires du parc privé ou social d'accéder à la propriété à coût maîtrisé. Le PLH fixe à 3 000 logements par an l'objectif de productions neuves dans l'agglomération, tous segments confondus. Cet objectif a été défini sur la base d'une croissance démographique de 0,4 % par an. Parmi ces 3 000 logements, 900 doivent être du logement locatif social ou très social.

La division parcellaire permet de produire des logements pour répondre aux besoins de la population sans étendre l'urbanisation. Elle peut donner lieu à la mise à disposition d'un terrain nu ou à la construction d'un nouveau pavillon. Bimby peut ainsi permettre de créer ou d'augmenter l'offre de logements à moins de 200 000 euros.

Le débat ne porte plus sur le logement social, mais sur la démarche Bimby pure, c'est-à-dire la vente de logement de particulier à particulier. Aujourd'hui, l'intégration du logement social au tissu urbain/périurbain/rural n'est plus à démontrer.

Le PACT des Yvelines s'est depuis longtemps engagé dans la démarche Bimby et souhaite favoriser l'accession à la propriété, dans le cadre du plan départemental en faveur du logement des plus démunis.

Pour acquérir son bien immobilier, le candidat à l'opération Bimby a sans doute consenti des sacrifices. La perspective, tant pour le candidat à l'opération Bimby, que pour ses voisins, de voir arriver du logement dit « social », est susceptible de refroidir tout le monde, y compris les élus, qui seront pris à parti. Pour produire du logement social, il faut : du terrain, des financements et des autorisations. Le PACT des Yvelines s'efforce de regrouper les actions Bimby, afin d'en réduire le coût. Pour gérer convenablement le parc locatif, il faut que les locataires soient présents en permanence et les loyers doivent être suffisants. Or, par définition, Bimby produit de petits logements. De plus, il faut éviter que les charges soient trop élevées afin de garantir le paiement des loyers. Il faut donc construire des logements de très bonne qualité énergétique. Par ailleurs, la gestion d'un parc dispersé suppose une grande disponibilité du gestionnaire et des coûts de déplacement élevés. Dans certains cas, les locataires doivent également bénéficier d'un accompagnement adapté. Par conséquent, pour réaliser des projets Bimby, il faut s'appuyer sur des habitants relais, qui sont convaincus de la nécessité du projet, et sur les collectivités territoriales (mairie et services sociaux). Par ailleurs, il est préférable de contrôler la construction de logement social informelle pour éviter les problèmes de logement insalubre.

Les acquisitions en diffus ne sont pas encore entrées dans les mœurs des bailleurs. L'un des enjeux de Bimby est de permettre l'implantation de nouveaux emplois et services, par l'intermédiaire de la « redensification ».

Il n'appartient peut-être pas à l'Etat, mais aux maires des petits villages de porter un discours positif à l'égard du logement social, pour ne pas stigmatiser les populations. Les familles que le PACT des Yvelines loge dans le tissu rural sont les mêmes qui auraient accès à un logement « très social » dans les villes.

L'association Solidarités Nouvelles pour le Logement se voit léguer les droits de réservation de la Préfecture. Ce partenariat permet à l'Association et à la commune de gérer les attributions de logements et favoriser le logement social de proximité. Pour les premières attributions, l'Association favorise les personnes inscrites de longue date sur les listes d'attente communales, avant d'examiner les listes départementales et régionales.

Ce type d'association et les fédérations telles que le PACT des Yvelines constituent le chaînon manquant entre le logement social et le logement de droit commun. Les bailleurs sociaux associatifs travaillent en partenariat étroit avec les gros bailleurs, qui relogent les familles lorsque celles-ci sont jugées autonomes et peuvent ainsi passer du logement social très accompagné au logement social classique. Solidarités Nouvelles pour le Logement est une entreprise solidaire agréée par l'Etat (au même titre qu'un bailleur social classique). C'est une association privée à but non lucratif, déclarée d'intérêt général. Elle a pour objet de proposer un habitat très social aux personnes dont personne ne veut, faisant le pari du logement d'insertion en milieu urbain dense et en diffus. Il s'agit d'une offre de logement temporaire « le temps qu'il faut », jusqu'à ce que les familles retrouvent une

solution de logement durable. Grâce à un accompagnement de proximité, les familles opèrent un « ré-apprentissage de l'habiter » et retrouvent leur autonomie. La plupart s'orientent par la suite vers le logement de droit commun, auprès des gros bailleurs.

Deux solutions sont proposées par Solidarités Nouvelles pour le Logement. La première est l'acquisition-amélioration, qui constitue son cœur de métier. Cette solution consiste à réhabiliter des « passoires énergétiques ». Comme un bailleur social classique, l'association a accès aux financements de l'Etat, de la région, du département, de la communauté d'agglomération et de la commune. Les opérations sont également financées en partie par les dons des particuliers (200 euros en moyenne). Le coût d'une opération type est compris entre 3 500 et 5 800 euros HT par mètre carré. Son financement se répartit comme suit : 60 % de fonds publics, 10 à 20 % d'emprunt et 20 à 30 % de fonds propres. Les 800 logements de l'association sont proposés en moyenne à 5,60 euros le mètre carré. 40 nouveaux logements sont achetés ou construits chaque année. 6 000 personnes ont été accueillies, puis relogées depuis la création de l'Association.

Pour proposer du logement d'insertion en diffus, il faut atteindre une taille critique. C'est pourquoi l'Association agit sur les très petits terrains, qui sont trop petits pour un promoteur mais trop gros, trop délabrés ou insuffisamment viabilisés pour un opérateur privé.

La seconde solution est le bail à construction/réhabilitation. Le propriétaire confie son bien à Solidarités Nouvelles pour le Logement pour une durée de 15 ans ou plus, ce qui permet d'accueillir quatre ménages. L'Association se substitue au propriétaire pendant toute la durée du bail et réalise des travaux ou une construction neuve sur le terrain, dotée des plus hautes qualités environnementales. Ensuite, elle loue ces logements à des ménages défavorisés, en partenariat avec les commissions d'attribution locale. A la fin du bail, l'Association rend le bien libre d'occupant et en parfait état. Par conséquent, le bail à construction/réhabilitation repose sur un principe gagnant-gagnant. La durée minimum d'un bail à réhabilitation est de 12 ans. Plusieurs propriétaires peuvent participer au projet Bimby. La commune peut également intervenir en tant que propriétaire de logements communaux dont elle n'a plus l'usage. Il est possible de conclure des baux à réhabilitation dans Paris intramuros, pour des appartements en copropriété.

En tant qu'association agréée, Solidarités Nouvelles pour le Logement bénéficie du financement PLAI.org. Plus généralement, en tant qu'association privée, elle peut prétendre au financement de l'ANAH. Lorsqu'une commune cède un bail à construction ou à réhabilitation, le bail revêt un statut privé. Ce changement de statut est surtout intéressant pour le bail à réhabilitation puisque le PACT peut solliciter non seulement l'aide de l'ANAH, mais aussi de la région.

En réalisant de petites unités de logements, au sein du tissu pavillonnaire, il est possible d'assurer la mixité sociale, c'est-à-dire ne pas concentrer des problématiques identiques au même endroit.

Retranscription :

Du PLAI au PLI, le panel de logement social correspond à différents plafonds de ressources et à différents niveaux de subventions des collectivités territoriales et de l'Etat. Le PLAI désigne le logement social d'insertion ; il s'agit du logement « très » social. Le PLI caractérise le logement social intermédiaire. Le logement social d'insertion correspond aux quatre premiers déciles de la population. Il est proposé dans cet atelier d'abandonner l'image très simpliste du logement social incarné par les bailleurs HLM pour envisager le logement social sous l'angle de la construction de logements à coût maîtrisé.

Conférence de **Caroline ORIA**, *Responsable Politiques Locales de l'Habitat, CREA :* Produire une offre neuve en complémentarité de l'offre existante

Oriane PICHOD : Bonjour à tous et merci d'assister à cet atelier. Nous recevons Caroline Oria, responsable du service Politiques Locales de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Rouen (CREA) et Michel Néry, Directeur du PACT des Yvelines. Je suis moi-même responsable de la maîtrise d'ouvrage d'insertion dans une association de l'Ile-de-France, Solidarités Nouvelles pour le Logement.

La problématique du logement social n'est pas qu'un problème de « logement » à proprement parler. La France compte 3,6 millions de personnes non ou mal logées, dont 600 000 enfants. Par ailleurs, 500 000 locataires sont en situation d'impayé de loyer et 70 000 propriétaires ne peuvent plus rembourser leur prêt. Par conséquent, le mal-logement concerne non seulement les locataires, mais aussi les propriétaires.

Le bien logement est un bien assez particulier, qui catalyse les choix de vie. En 5 ans, plus de deux millions de personnes ont renoncé à un nouveau poste en raison d'un temps de trajet domicile-travail trop important.

Au-delà de la question du logement, se pose celle de la précarité énergétique. 25,4 % des ménages de plus de 65 ans souffrent ainsi de précarité énergétique. Une personne bien logée peut se retrouver en précarité énergétique du fait de l'augmentation du prix de l'énergie. Cela signifie qu'elle consacre plus de 10 % de ses ressources aux dépenses d'énergie de son logement. Ce phénomène touche beaucoup les ménages vieillissants. En moyenne, un ménage français consacre plus de 25 % de ses ressources au paiement de son logement et des dépenses afférentes. Les 300 000 demandes aux fonds d'impayés d'énergie représentent 46 millions d'euros chaque année. Le logement est en crise.

La démarche Bimby nous aidera à aborder les questions du logement à coût maîtrisé et du logement pour tous.

Dans un contexte de prise de conscience environnementale, il est nécessaire de rénover le parc de logements global. Bimby peut participer de cette réhabilitation « dans la dentelle » du parc logement ancien. Par ailleurs, le contexte social est difficile. Le logement à coût maîtrisé nous concerne tous, dans la mesure où des augmentations de 20 à 40 % des dépenses énergétiques sont annoncées pour les années à venir. La quasi-totalité des biens anciens consomment 300 kWh par mètre carré et par an. A titre de comparaison, les BBC visent un objectif de 50 kWh par mètre carré et par an. Il s'agit donc bien, au cours de cet atelier, d'aborder le logement accessible à coût maîtrisé et durable.

Je laisse la parole à Caroline Oria, qui va vous présenter la démarche Bimby en termes d'offre complémentaire en logements neufs.

Caroline ORIA : Bonjour. Lorsque David Miet m'a parlé de cet atelier, je lui ai répondu : « On ne va pas régler le problème du logement social avec Bimby ». Bimby n'exclut ni les autres procédures d'urbanisme, ni les autres modes de production du logement social. Comment Bimby peut-il favoriser la production de logements abordables ? Je ne me limiterai pas au logement social de type HLM. Comme dans tout PLH, nous envisagerons une mixité de l'offre en neuf et en réhabilitation.

L'agglomération de Rouen est une agglomération importante puisqu'elle compte 70 communes et 493 000 habitants. Le PLH a été voté au conseil communautaire de juin 2012, pour une durée de 6 ans. La CREA souffre d'une perte de population assez diffuse, que ce soit dans le centre ou la première couronne, au profit de zones périurbaines constituées de logements individuels et d'autres agglomérations. Pour accéder à la propriété, les habitants s'éloignent du centre de l'agglomération, ce qui augmente les trajets domicile-travail et les dépenses énergétiques. L'objectif du PLH est de retenir les primo-accédants et de leur offrir un logement abordable à l'intérieur de l'agglomération.

Cette agglomération comporte un nombre important de logements individuels. Le potentiel de tissu pavillonnaire existant est déjà important. Le potentiel Bimby doit être étudié dans le détail pour envisager une production de logements à partir de l'existant. Par ailleurs, la proportion de logement social est plus importante dans les zones urbanisées : Rouen, sa première couronne et les communes de la rive Sud, ainsi que quelques pôles urbains.

Le PLH fixe à 3 000 logements par an l'objectif de productions neuves dans l'agglomération, tous segments confondus. Cet objectif a été défini sur la base d'une croissance démographique de 0,4 % par an. Parmi ces 3 000 logements, 900 doivent être du logement locatif social ou très social. Les objectifs par communes sont très variables en raison de leur profil différencié. Il importe de préciser que les objectifs du PLH sont répartis en segments du logement, qui comprennent le logement social classique, le logement très social, ainsi que l'accession à la propriété à coût maîtrisé. Il s'agit de relancer les parcours résidentiels, en permettant aux locataires du parc privé ou social d'accéder à la propriété à coût maîtrisé. Toutes les solutions sont bonnes à trouver pour offrir des produits de logement diversifiés. Cependant, qu'est-ce qu'un logement abordable ? Qu'est-ce qu'une propriété à coût maîtrisé ? A titre indicatif, les données PERVAL de 2009 montrent qu'il est difficile de se loger. La partie Nord de l'agglomération est plus chic ; la valeur des terrains peut y atteindre 200 000 euros. Toutefois, la valeur moyenne des terrains s'élève à 100 000 euros environ.

La CREA est partenaire du projet Bimby depuis le début. Quatre communes participent aux expérimentations Bimby. La phase d'analyse du territoire est achevée et a laissé place à la phase d'entretiens avec les habitants. Nous avons effectué des simulations de division parcellaire dans une commune de 100 000 habitants, Montmain, pour en évaluer l'impact sur le prix des terrains et des maisons nouvelles.

Nous avons présenté le projet de recherche Bimby aux élus. Nous leur avons expliqué que la division parcellaire permettait de produire des logements pour répondre aux besoins de la population sans étendre l'urbanisation. En outre, la division parcellaire permet de répondre aux OAP, d'accueillir les familles primo-accédantes sur le territoire sur la commune et de « remplir » les écoles maternelles et primaires. Bimby peut être une solution.

Nous avons construit deux hypothèses :

1. Une nouvelle construction. A partir d'une maison de 165 mètres carrés bâtie sur un terrain de 1 400 mètres carrés, d'une valeur totale de 265 000 euros, il est possible de diviser le terrain pour créer deux parcelles :

- une première parcelle comprenant une maison de 165 mètres carrés sur un terrain de 800 mètres carrés, d'une valeur de 240 000 euros ;
- une seconde parcelle comprenant une maison de 90 mètres carrés sur une surface de 600 mètres carrés, d'une valeur de 150 000 euros. Ce deuxième lot est beaucoup plus abordable pour un primo-accédant ou une personne sans apport personnel.

2. Un terrain nu. Cette seconde hypothèse vise le propriétaire qui souhaite vendre un terrain nu. Il s'agit, pour reprendre l'exemple précédent, de diviser le terrain en deux parcelles, la seconde parcelle étant constituée d'un terrain nu.

Diviser une maison en deux parcelles permet d'augmenter l'offre de logements à prix abordable. En effet, Bimby peut permettre de créer ou d'augmenter l'offre de logements à moins de 200 000 euros. Ces simulations sont assez convaincantes pour un maire, qui vise des orientations très vertueuses dans son PLU, visant à favoriser la mixité de la population de sa commune. Reste à savoir si les initiatives spontanées et individuelles vont permettre de diminuer le prix des terrains ou, au contraire, encourager la spéculation foncière. La démarche Bimby est possible et a déjà été concrétisée.

Le débat ne porte plus sur le logement social, mais sur la démarche Bimby pure, c'est-à-dire la vente de logement de particulier à particulier. Les simulations se poursuivent de la même manière dans les quatre communes. Aujourd'hui, l'intégration du logement social au tissu urbain/périurbain/rural n'est plus à démontrer.

De la salle, Architecte urbaniste, CAUE Bouches du Rhône : Comment la production privée de logements d'accession est-elle comptabilisée dans le PLH ?

Caroline ORIA : La production privée est comptabilisée dans le PLH s'il s'agit de logement social du type PLAI, géré par un bailleur, ou de logement social conventionné. Il convient de s'intéresser au coût de sortie du logement.

Les petites communes péri-urbaines ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU. L'argument social est moins prégnant que celui du logement abordable.

De la salle, Conseil général du Bas Rhin : Avez-vous réalisé des projets Bimby dans le parc locatif ?

Caroline ORIA : Non, pas dans le cadre de la démarche Bimby.

Conférence de **Michel NERY,** *Directeur, PACT Yvelines :* Quels obstacles au logement social en diffus ?

Michel NERY : Bonjour. Le PACT des Yvelines regroupe des associations d'amélioration de l'habitat, en particulier dans le parc privé. Nous avons engagé la démarche Bimby depuis longtemps. Elle peut être déclenchée pour des raisons familiales, par exemple lorsque les personnes âgées souhaitent se loger à proximité de leurs enfants ou recherchent des ressources supplémentaires pour améliorer ou adapter leur logement.

Mon intervention est du type « poil à gratter ». Je me suis plutôt intéressé à l'offre locative en termes de développement de l'offre de logements sociaux. Cependant, le PACT des Yvelines s'occupe depuis longtemps des accédants à la propriété, dans le cadre du plan départemental en faveur du logement des plus démunis. Un certain nombre d'accédants à la propriété se retrouvent endettés, à la suite des accidents de la vie (perte d'emploi, séparation) et de l'augmentation des charges afférentes au logement du secteur diffus – liée notamment à l'augmentation du coût de l'énergie.

Recourir à Bimby pour produire du logement social est une idée séduisante, mais soulève plusieurs questions : la localisation, les voisins, les conditions de production du parc (qui mobilisent les financements de la collectivité) et la gestion dans la durée.

Le tissu pavillonnaire disponible est souvent situé en zone urbaine ou rurale. Le tissu rural est peu favorable aux ménages à ressources modestes car il est moins bien raccordé aux transports, ce qui rend obligatoire le recours à un véhicule individuel, voire à plusieurs véhicules. Cette situation génère un coût supplémentaire et du temps de déplacement. En outre, le tissu rural est éloigné d'un certain nombre de services (garderies, administration, services sociaux, Pôle Emploi…).

Les habitants des zones pavillonnaires (par opposition aux habitants des secteurs d'habitat individuel diffus et des villages traditionnels) ont pour la plupart du temps cherché de l'espace, du calme, une certaine intimité, des relations avec des catégories sociales proches et, peut-être, une identité sociale. Pour acquérir son bien immobilier, le candidat à l'opération Bimby a sans doute consenti des sacrifices (financiers, en termes de temps disponible, de fatigue, de manque de services, de loisirs…). La perspective, tant pour le candidat à l'opération Bimby, que pour ses voisins, de voir arriver du logement dit « social », est susceptible de refroidir tout le monde, y compris les élus, qui seront pris à

parti. Dans certains cas, nous avons été amenés à acquérir des pavillons dans le tissu pavillonnaire afin de reloger certaines familles. Il n'a pas toujours été facile de permettre à des familles issues du parc social d'accéder au logement.

Pour produire du logement social, il faut :

1. Du terrain. L'intérêt de Bimby est d'en procurer.

2. Des financements. Dans la plupart des cas, les territoires concernés ne sont pas intégrés dans la continuité urbaine et ne sont donc pas soumis aux obligations de la loi SRU. Par conséquent, les financeurs principaux, à savoir l'Etat et les collectivités territoriales, sont amenés à considérer la constructions de logements sociaux comme non prioritaire.

3. Des autorisations. Il faut que les élus et les administrations accordent les autorisations, malgré les recours.

Par ailleurs, une petite opération est presque aussi coûteuse, en termes de temps et d'énergie, qu'une grosse opération. C'est pourquoi nous nous efforçons de regrouper les actions Bimby, notamment lorsqu'il s'agit d'investir dans les accès. Les opérateurs qui sont disposés à réaliser de petites opérations doivent impérativement être soutenus.

Enfin, pour gérer convenablement le parc locatif, il faut que les locataires soient présents en permanence. Cependant, dans les sites reculés, il risque d'être difficile de trouver des candidats. En outre, les loyers doivent être suffisants. Or, par définition, Bimby produit de petits logements, dont les loyers sont faibles, ce qui représente peu de moyens financiers pour le gestionnaire. De plus, il faut éviter que les charges soient trop élevées afin de garantir le paiement des loyers. Il faut donc construire des logements de très bonne qualité énergétique. Par ailleurs, la gestion d'un parc dispersé suppose une grande disponibilité du gestionnaire et des coûts de déplacement élevés. Il faut des techniciens et des entreprises pour entretenir les locaux. Dans certains cas, les locataires doivent également bénéficier d'un accompagnement adapté.

Pour réaliser des projets Bimby, il faut s'appuyer sur des habitants relais, qui sont convaincus de la nécessité du projet, et sur les collectivités territoriales (mairie et services sociaux).

De la salle, Chargée d'études au CETE Ile-de-France : Je suis assez d'accord avec vous. Il faut contrôler les conditions de mise en œuvre de Bimby. De fait, des projets Bimby de construction de logements sociaux se réalisent déjà de façon informelle et ne sont pas contrôlés par la puissance publique. Il importe d'étudier ces processus pour mieux les contrôler, notamment dans les communes populaires où le parc social est saturé. Dans certaines communes, le tissu devient pavillonnaire social de fait. Dans les communes bien desservies par les transports en commun, ces projets peuvent fonctionner. Il vaut mieux contrôler la construction de logement social informelle, « mettre son nez dedans » pour éviter les problèmes de logement insalubre.

Michel NERY : Merci pour votre intervention. Nous « avons le nez dedans ». Il ne faut pas méconnaître les difficultés pour les gestionnaires.

De la salle, Conseil général de Seine-Saint-Denis : J'ai longtemps travaillé pour un gros bailleur. Ce type d'acquisitions parsemées, en diffus n'est pas encore entré dans les mœurs des bailleurs. Ce que je vais dire est peut-être un peu caricatural, mais il me semble que reloger deux ou trois familles dans une petite maison leur permettrait d'arrêter de nuire à la cité tout entière.

Michel NERY : Le PACT des Yvelines a pu mener un certain nombre d'opérations de ce type car nous sommes chargés de l'amélioration de l'habitat du parc privé. Je peux facilement faire appel à un technicien ou un gestionnaire dans l'ensemble du département. Cette activité nous rapproche de l'habitat diffus.

De la salle : Vous avez soulevé le problème de la localisation et de la desserte des transports. Il me semble que l'un des enjeux de Bimby est de permettre l'implantation de nouveaux emplois et services, par l'intermédiaire de la « redensification ».

Michel NERY : Exactement. Cependant, il faudra du temps pour atteindre cet objectif.

De la salle, DT91 : Les populations sont réticentes à accueillir des personnes issues du logement social. Il est difficile de porter un discours positif sur le logement social au niveau de l'Etat.

Caroline ORIA : Il n'appartient peut-être pas à l'Etat, mais aux maires des petits villages de défendre le logement social. Il ne faut pas stigmatiser les familles issues du logement social. Dans un petit village de 1 000 habitants où tout le monde se connaît, les projets de ce type restent difficiles. Un PLAI ne passe pas inaperçu.

Michel NERY : Les familles que nous logeons « à la campagne » dans le cadre de ces opérations sont les mêmes qui auraient accès à un logement « très social » dans les villes. Cependant, nous leur donnons la possibilité de demeurer sur le lieu de travail. D'un point de vue quantitatif, ces opérations sont moins importantes et nous ne sommes donc pas prioritaires pour le financement. Cependant, je ne demande que quelques PLAI.

De la salle, DT91 : Je comprends les réticences des populations. Dans les communes très rurales de l'Essonne, les populations n'ont pas envie de voir ces familles venir sur leur territoire. Le discours est délicat. Il faut veiller à ne pas faire de ségrégation.

Oriane PICHOD : Il faut opérer un cheminement en matière d'attribution des logements. La Préfecture lègue ses droits de réservation à notre association, par contrat. L'Association et la commune peuvent ainsi gérer les attributions de logements et favoriser le logement social de proximité, en lien avec la commune. Pour les premières attributions, nous favorisons les personnes inscrites de longue date sur les listes d'attente communales. Par la suite, nous examinons les listes départementales et régionales. Le logement social est financé par plusieurs acteurs. Cet ancrage local permet de gérer les attributions de logements dans la plus grande proximité possible.

Philippe LEMAIRE, CETE Normandie Centre : Le cœur de cible de Bimby n'est pas le logement social exploité par un opérateur classique. Les projets conçus aux Essarts-le-Roi permettent de répondre aux attentes locales. Les clientèles bénéficiaires sont les mêmes que celles du parc social. Cependant, cet atelier vise à préciser dans quelles conditions Bimby peut s'étendre au logement social.

De la salle, Conseil général de Seine-Saint-Denis : Bimby est peut-être l'occasion de mettre un terme à la ghettoïsation, en favorisant la mixité sociale. Les émeutes de 2004 ne nous ont pas permis d'opérer un vrai changement en Seine-Saint-Denis. Il faut inciter les gros opérateurs à « délocaliser » leurs familles vers le pavillonnaire.

Philippe LEMAIRE : Pourtant, ces opérateurs ne sont pas autorisés à essaimer du parc social dans des secteurs excentrés, loin des services et des réseaux de transport.

De la salle, Conseil général de Seine-Saint-Denis : Les parcs HLM sont remplis de voitures. En outre, en Seine-Saint-Denis, les transports en commun se situent à proximité des quartiers sensibles, mais il n'y a pas d'emploi. C'est pourquoi il faudrait peut-être mixer le parc social avec les projets Bimby.

Michel NERY : J'ai grossi le trait volontairement. Il ne s'agit pas de faire du Bimby partout, n'importe comment et sans moyens.

Conférence d'**Oriane PICHOD,** *Responsable de maîtrise d'ouvrage d'insertion à Solidarités Nouvelles pour le Logement :* Le bail à construction, une solution gagnant-gagnant

Oriane PICHOD : Solidarités Nouvelles pour le Logement et le PACT des Yvelines s'occupent des populations qui n'ont pas accès au logement social de droit commun. Ces organismes constituent le chaînon manquant entre le logement social et le logement de droit commun. Pour ces populations, le logement diffus revêt toute sa pertinence. Les bailleurs sociaux associatifs travaillent en partenariat étroit avec les gros bailleurs, qui relogent les familles lorsque celles-ci sont jugées autonomes et peuvent ainsi passer du logement social très accompagné au logement social classique. A l'inverse, nous accompagnons des familles entrées dans le logement social classique, qui ont développé d'autres difficultés.

Nous essayons de proposer des logements à un niveau intermédiaire, entre les prix du logement social et les prix du marché. J'envisage Bimby comme l'une des solutions possibles pour « remettre un peu d'huile » dans les rouages du parcours résidentiel. Les gros bailleurs s'orienteront peut-être également vers le logement diffus. Cependant, se pose la question de la taille critique de la structure pour opérer la gestion locative en diffus.

De la salle, DT91 : En Ile-de-France, certaines communes extrêmement rurales (comme en Essonne), pourtant soumises à l'article 25 de la loi SRU, ont un taux de logement social très bas. Il faut veiller à ne pas exclure complètement le logement social de ces communes.

Michel NERY : Nous évoquons également les PLAI.

De la salle, DT91 : De la même manière, certaines communes non soumises à l'article 25 de la loi SRU ne comportent que 0,3 % de logement social. Cette situation n'est pas acceptable. Il ne faut pas que les mêmes communes assument le poids de la précarité. Le logement social doit être réparti.

Michel NERY : Absolument.

Oriane PICHOD : Solidarités Nouvelles pour le Logement est une entreprise solidaire agréée par l'Etat (au même titre qu'un bailleur social classique). C'est une association privée à but non lucratif, déclarée d'intérêt général. Elle a pour objet de proposer un habitat très social aux personnes dont personne ne veut. Nous faisons le pari de réinsérer les familles par le logement (logement d'insertion), en créant un habitat très social adapté aux ménages en situation de grande précarité. Nous souhaitons implanter des logements en milieu urbain dense et en diffus, en faisant le pari de la mixité sociale. Nous proposons une offre de logement temporaire « le temps qu'il faut », jusqu'à ce que les familles retrouvent une solution de logement durable – quitte à mettre nous-mêmes en place ces solutions de logement durable. Solidarités Nouvelles pour le Logement n'est implantée qu'en Ile-de-France pour le moment.

Nous développons un « triple accompagnement ». En effet, les familles bénéficient d'un accompagnement de proximité, solidaire et humain, par des bénévoles qui peuvent les aider dans leur déménagement. En outre, les travailleurs sociaux offrent à ces familles un accompagnement social, lié au logement. Enfin, nous organisons pour ces familles le « ré-apprentissage de l'habiter » pour qu'elles réapprennent leurs obligations de locataires. Grâce à ce triple accompagnement, les locataires se reconstruisent et retrouvent leur autonomie. La plupart de nos locataires s'orientent par la suite vers le logement de droit commun, auprès des gros bailleurs.

Nous avons développé deux solutions de logement d'insertion :

1. L'acquisition-amélioration, qui constitue notre cœur de métier. Nous achetons des « passoires énergétiques » pour les réhabiliter entièrement et ainsi maîtriser les charges énergétiques. Aujourd'hui, du fait de la crise de l'immobilier, nous avons de plus en plus de mal à acheter. Comme un bailleur social classique, nous avons toutefois accès aux financements de l'Etat, de la région, du département, de la communauté d'agglomération et de la commune. Le coût d'une opération type est compris entre 3 500 et 5 800 euros HT par mètre carré. Son financement se répartit comme suit : 60 % de fonds publics, 10 à 20 % d'emprunt et 20 à 30 % de fonds propres.

Nos 800 logements sont proposés à des niveaux de loyer très bas (en moyenne, 5,60 euros le mètre carré). En moyenne, en Ile-de-France, le prix moyen du mètre carré est compris entre 20 et 25 euros. Nous empruntons à hauteur de nos loyers. Nos opérations sont également financées en partie par les dons des particuliers (200 euros en moyenne). 40 nouveaux logements sont achetés ou construits chaque année. Nous avons accueilli puis relogé 6 000 personnes depuis la création de SNL.

110 groupes locaux rassemblent plus de 1 000 bénévoles et 50 salariés travaillent pour l'Association. Pour proposer du logement d'insertion en diffus, il faut atteindre une taille critique. Nous agissons sur les très petits terrains, qui sont trop petits pour un promoteur mais trop gros, trop délabrés ou insuffisamment viabilisés pour un opérateur privé.

Nos bénévoles œuvrent à l'entretien et à la gestion locative à long terme et nouent une relation de proximité avec les familles. Les logements ne sont donc pas laissés à l'abandon.

2. Progressivement, nous nous orientons vers une nouvelle solution : le bail à construction/réhabilitation. Le propriétaire confie son bien à SNL pour une durée de 15 ans ou plus, ce qui permet d'accueillir quatre ménages. L'Association se substitue au propriétaire pendant toute la durée du bail. Elle réalise des travaux ou une construction neuve sur le terrain, dotée des plus hautes qualités environnementales. Ensuite, elle loue ces logements à des ménages défavorisés, en partenariat avec les commissions d'attribution locale. A la fin du bail, l'Association rend le bien libre d'occupant et en parfait état.

Michel NERY : Et sans impôt !

Oriane PICHOD : Le bail à construction/réhabilitation repose sur un principe gagnant-gagnant :

1. Un projet architectural et un projet de vie. Pour le propriétaire, le projet architectural peut accompagner un projet de vie. L'association et le propriétaire s'accordent sur les travaux à réaliser ou la maison à construire. Le propriétaire a un droit de regard sur la réalisation du projet. Le bail est conclu à titre gracieux avec le propriétaire puisque nous réalisons des travaux en contrepartie. Le propriétaire conserve la propriété de son bien, qui est mis à disposition temporairement, pour un usage social.

2. Un contrat fiscal avantageux. Le propriétaire ne paie aucune taxe sur les revenus locatifs et récupère son bien au terme du bail, en réalisant une plus-value non imposable.

3. Une prise en charge totale. Pendant toute la durée du bail, SNL prend en charge la taxe foncière, le coût des réparations, l'ensemble des charges du propriétaire.

4. La gestion locative assurée par l'Association. L'association offre un triple accompagnement aux familles. Nos bénévoles sont déjà implantés dans les communes d'intervention et peuvent prendre le temps d'exposer le projet.

5. Une relation avec le voisinage accompagnée.

Pour le bailleur social, les avantages de ce partenariat sont les suivants :

1. Une petite opération viable financièrement. Ces petites opérations nous permettent de continuer à produire d'autres opérations de logement social de même envergure dans le diffus. En retirant le foncier de l'opération, nous divisons par deux le coût de l'opération et pouvons réaliser des travaux de plus en plus importants, permettant de maximiser les performances énergétiques.

2. Du logement social en diffus et bien intégré. Le projet de construction est accepté par le propriétaire et ses voisins.

3. Des logements avec un réel impact social. Nous arrivons à accueillir trois ou quatre familles pendant la durée du bail, le temps que les enfants grandissent.

Valérie LAFORGUE, Architecte urbaniste, CAUE Bas Rhin : Pouvez-vous nous apporter des précisions sur la formule de bail ? Les baux sont-ils conclus pour une durée minimum de 15 ans ?

Oriane PICHOD : La durée minimum du bail est de 12 ans. La durée du bail est déterminée par la simulation financière effectuée avec le propriétaire. En fonction de la quantité de travaux envisagée et de la qualité de la construction neuve visée, nous procédons à un équilibre. Nous sommes conventionnés à vie. Lorsqu'il s'agit d'un investissement du type bail à réhabilitation, le bénévole a l'impression de donner pour un autre particulier.

Valérie LAFORGUE : Le particulier peut-il avoir la possibilité de subventionner lui-même une partie des travaux ?

Oriane PICHOD : Absolument. Les bénévoles sont prêts à investir des fonds propres, dans des proportions « raisonnables ». Il faut trouver un équilibre entre les différentes sources de financement.

Valérie LAFORGUE : Plusieurs propriétaires peuvent-ils réaliser un tel projet ?

Michel NERY : Bien sûr. La commune peut également intervenir en tant que propriétaire de logements communaux dont elle n'a plus l'usage. Souvent, ces logements sont implantés sur des terrains assez généreux, avec des « reste à construire » parfois importants. Il est plus facile de demander à une commune d'ajouter un apport supplémentaire pour équilibrer le financement du projet.

Oriane PICHOD : A ce jour, nous avons surtout expérimenté le bail à réhabilitation et le bail à construction avec des acteurs publics. Nous avons ainsi conclu un partenariat pour 60 ans avec la commune de Saint-Denis, lui permettant de conserver son patrimoine.

Geneviève BRUN, Conseil général du Bas Rhin : Je suis étonnée que la durée d'amortissement ne dépasse pas 15 ans dans le cadre d'un bail à construction.

Michel NERY : La durée du bail à construction est de 25 ans, contre 15 ans pour le bail à réhabilitation. Le PACT des Yvelines a conclu trois baux à réhabilitation d'une durée de 15 ans ; tous les autres ont été conclus pour 18 ans. La durée minimum d'un bail à réhabilitation est de 12 ans.

Oriane PICHOD : Nous sommes parvenus à conclure des baux à réhabilitation dans Paris intramuros, pour des appartements en copropriété. Nous devons continuer à nous développer. Le PACT des Yvelines a plus d'expérience que nous en matière de bail à réhabilitation et de bail à construction dans le tissu pavillonnaire. Nous devons tenir compte du fait que nous intervenons sur de petites parcelles. Selon l'ambition du projet de construction, une vingtaine d'années serait peut-être suffisante pour amortir notre investissement.

Geneviève BRUN : En tant qu'association agréée par l'Etat, de quels types de financement pouvez-vous bénéficier ?

Michel NERY : Nous bénéficions du financement PLAI.org, en tant qu'association agréée. Plus généralement, en tant qu'association privée, nous pouvons prétendre au financement de l'ANAH. Cela nous permet d'ailleurs d'utiliser les bâtiments publics. Lorsqu'une commune cède un bail à construction ou à réhabilitation, le bail revêt un statut privé. Ce changement de statut est surtout

intéressant pour le bail à réhabilitation puisque le PACT peut solliciter non seulement l'aide de l'ANAH, mais aussi de la région.

De la salle : Caroline Oria, comment raccordez-vous la démarche Bimby à la démarche PLH ? Cette articulation intervient-elle pendant le diagnostic ou après ? Comment les politiques publiques pourraient-elles soutenir Bimby ? Le PLH n'est-il pas un outil d'accroche Bimby, au moins durant la phase de diagnostic ?

Caroline ORIA : Nous avons raccroché Bimby au PLH car les personnes du projet de recherche étaient rattachées à la Direction de l'Habitat. La démarche Bimby s'intègre à la continuité de nos réflexions sur les nouvelles formes urbaines, dans le cadre du PLH. Nous étions partenaires du projet de recherche avant de lancer l'élaboration du PLH et en avons profité pour intégrer le PLH dans une fiche action du programme d'actions. Cette démarche est partie du PLH et se raccroche également aux objectifs de logement. Aujourd'hui, nous raccordons également cette démarche à l'élaboration du SCOT. Toutefois, nous ne pouvons pas affirmer que Bimby s'apparente à une politique publique, puisque nous partons des démarches spontanées des habitants, qui sont accompagnées et maîtrisées par les maires. Bimby s'inscrit donc dans une orientation stratégique, en vue de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Jean-François PELLETIER : Quel est le rôle des bénévoles dans l'Association ?

Dans un autre atelier, nous avons évoqué la démocratie dans la démarche Bimby.

Avez-vous envisagé de créer une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), dont l'objet serait les opérations Bimby ?

Oriane PICHOD : Nous souhaitons rendre la rencontre entre Bimby et SNL plus efficiente. Je note votre suggestion.

Les bénévoles de SNL sont chargés de réaliser la veille immobilière et sont en relation avec les élus. Nous ne nous implantons dans une commune que si nous avons des bénévoles. En outre, les bénévoles sont chargés de la veille dans les logements et nous alertent sur les dysfonctionnements relevés. Ils organisent des évènements, vont à la rencontre des entreprises et des amis. Cela représente entre 10 et 20 % du coût total des opérations.

Michel NERY : Il serait intéressant de créer des associations foncières urbaines ou des coopératives pour monter des projets Bimby collectifs.

De la salle, CETE Ile-de-France : Nous n'avons pas abordé la question du logement social de manière frontale, mais sous l'angle du logement abordable. L'objectif de la démarche Bimby est de faire participer les habitants. Dans le cadre du projet de recherche, nous avons étudié la politique des « appartements accessoires », une politique publique mise en place au Canada pour produire du logement abordable.

Nous examinons également les outils qui nous permettraient d'intervenir différemment – notamment les associations foncières urbaines. Je vous invite à consulter les fiches que nous avons

rédigées à ce sujet, sur le site du projet de recherche. Il s'agit d'inventer de nouveaux modes de production de la ville, en associant davantage les habitants ou les acteurs qui le souhaitent.

Michel NERY : Nous pouvons offrir aux propriétaires la gestion locative au travers des agences immobilières sociales.

De la salle, Ingénieur, Paris : Nous pouvons parfaitement concevoir qu'un propriétaire envisage la construction d'un logement individuel social sur son terrain. En revanche, avez-vous des exemples de propriétaires qui acceptent de faire construire un petit immeuble ?

Michel NERY : Le logement social n'a pas forcément la forme d'un immeuble. Cependant, nous pouvons dégager des économies d'échelle en produisant des logements individuels au même moment, en diffus.

De la salle, CETE Ile-de-France : Aux Essarts-le-Roi, un groupe d'habitants a demandé à l'architecte de concevoir un petit immeuble collectif qui ressemble à une maison individuelle.

Oriane PICHOD : Le parti pris de structures comme les nôtres est de réaliser des petites unités de logements, pour assurer la mixité sociale, c'est-à-dire ne pas concentrer des problématiques identiques au même endroit. Nous louons déjà des maisons individuelles découpées en plusieurs logements.

De la salle : Quelle est la proportion de logements gérée chaque année par votre association ?

Oriane PICHOD : Nous gérons actuellement 800 logements et produisons près de 40 logements par an. Nous intervenons en Ile-de-France, à l'exception du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne.

De la salle : Existe-t-il des équivalents de votre association en dehors de l'Ile-de-France ?

Oriane PICHOD : Oui. La Fédération des PACT est nationale. Par ailleurs, la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) réunit l'ensemble des associations françaises telles que SNL, dédiées à la production de logement très social d'insertion. Enfin, l'UNAFO regroupe l'ensemble des associations chargées de l'hébergement d'urgence. Ces trois fédérations doivent travailler ensemble.

J'espère que nous avons répondu à vos attentes.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

Ateliers thématiques

« Approche Environnementale de l'Urbanisme et Bimby : quelles synergies ? »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Approche environnementale de l'urbanisme et Bimby : quelles synergies ?

Animatrices :
Natacha MONNET & Claire PEYET, *Ingénieurs, Ademe Ile de France*

Intervenants :
Hervé ALLEIN, *Adjoint urbanisme, Ville des Essarts-le-Roi : Retour d'expérience sur une démarche conjointe AEU Bimby sur PLU*
Julien LANGE, *Atelier ACT URBA*

Résumé :

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, place l'environnement au même rang que les considérations économiques ou sociales dans les projets urbains et, par le développement de solutions innovantes du point de vue environnemental, doit aider les élus dans leur prise de décision. Elle obéit en cela à un objectif de pédagogie et de sensibilisation des porteurs de projet et des habitants sur les enjeux environnementaux et l'aménagement durable. Souple et adaptable, l'AEU peut se déployer sur tout projet (planification, aménagement, etc.), à toute échelle (PLU, SCOT, etc.) et dans tout contexte. Elle doit favoriser l'intégration d'exigences environnementales dans ces projets urbains et leur traduction en termes d'objectifs contraignants dans les documents réglementaires. Surtout, l'AEU privilégie la concertation non seulement, comme Bimby, auprès des habitants, mais auprès de l'ensemble des acteurs qu'ils soient élus, techniciens, riverains ou partenaires institutionnels. Bimby peut toutefois apporter un plus dans la démarche, en renforçant la prise en compte de l'humain dans le projet urbain.

L'approche s'articule autour de 7 thématiques environnementales : l'eau, les déchets, la biodiversité, le bruit, les sols pollués, les déplacements et l'énergie/le climat. Tout projet est ainsi interrogé à l'aune de ces différents sujets, adaptés en fonction du contexte et des problématiques locales. Ces thématiques peuvent aussi être amenées à s'élargir pour prendre en compte, par exemple, l'étalement urbain ou la densification, des critères de base dans la sélection des dossiers bénéficiant de l'accompagnement financier de l'ADEME.

Elle se déroule en quatre étapes :

1. Une analyse croisée des enjeux environnementaux et du fonctionnement du territoire et de ses acteurs ;

2. La définition et la validation des objectifs environnementaux avec toutes les parties prenantes ;

3. La transcription des objectifs environnementaux dans les documents réglementaires et contractuels ;

4. Le suivi et l'animation du projet sur le long terme.

Les Essarts-le-Roi, commune de 6 500 habitants située à 35 kilomètres de Paris, a expérimenté les démarches AEU et Bimby à l'occasion de la révision de son PLU. Pour cette commune située au cœur d'un parc naturel régional et entourée de sites naturels protégés, les questions environnementales constituaient un élément central du document d'urbanisme. Bimby s'est aussi imposé assez rapidement. L'essentiel du foncier mobilisable de la commune est en effet constitué de propriétés individuelles. Or Bimby permet de mobiliser ce foncier en mettant en œuvre une méthodologie participative, allant à la rencontre de chaque particulier propriétaire.

La concertation, le dialogue et la participation du plus grand nombre à l'élaboration d'une politique urbaine constituent des maîtres mots de cette démarche conjointe PLU-AUE-Bimby. Différentes méthodes d'implication ont été utilisées. Après une classique réunion de concertation pour expliquer les méthodologies, l'AEU a invité les habitants à participer à des ateliers thématiques pour évoquer par exemple les entreprises dans la commune, les déplacements ou le vivre ensemble. La méthodologie Bimby a mis à disposition des propriétaires un architecte ou un urbaniste pendant une heure pour discuter des projets qui pourraient éventuellement être mis en œuvre sur leur(s) parcelle(s), sans idée préconçue ni règle. Cette méthodologie a réussi à créer un urbanisme citoyen. Il a résulté de ces entretiens des projets de tous types sur lesquels le bureau d'études Bimby a dressé des fiches méthodologiques permettant d'aider la municipalité dans son élaboration du PLU, même s'il est évident que tous les projets ne pourront être réalisés ce qui créera forcément des frustrations.

La communication constitue un préalable essentiel à cette démarche. Tous les participants de la concertation doivent posséder le même socle de connaissances dans le domaine de l'urbanisme mais aussi des enjeux environnementaux pour être à même de présenter leur vision, la confronter à celle des autres et bâtir *in fine* un projet commun qui puisse être accepté de tous. La démarche Bimby peut paraître trop centrée sur la parcelle pour offrir une vision globale de l'organisation de la ville mais Bimby ne constitue qu'un outil parmi un éventail de méthodes diverses et variées. C'est un outil de diagnostic qui offre un état des lieux des projets de quelques propriétaires. A l'instar de l'AEU, elle ne permet pas, à elle seule, de concevoir un PLU.

Bimby marque aussi le retour des architectes dans le domaine de la maison individuelle. En contradiction avec la tradition française d'un urbanisme centralisé, Bimby introduit aussi un urbanisme par le bas, les particuliers, à travers leurs projets individuels, étant incités à s'intéresser à nouveau à la ville et à leurs voisins. Cette démarche vient aussi développer une forme d'enracinement dans l'habitat rural périurbain qui, dans une perspective de ville durable, doit se poser la question de la mobilité des déplacements, sous peine d'annuler les efforts consentis pour rendre les maisons plus respectueuses de l'environnement. Dans ce contexte, il faut chercher à faire

de Bimby un outil qui, à l'échelle de l'îlot, prend en compte les questions posées aujourd'hui par l'AEU sur le logement, les déplacements et les dépendances énergétiques liées. Enfin, Bimby propose de travailler en dehors de tout règlement, en construisant la ville à partir de projets individuels.

Bimby ne constitue qu'un outil qui permet de décrire les divisions parcellaires possibles. D'initiative privée, la démarche reste peu maîtrisable. Elle ne peut donc constituer le seul outil prospectif d'une politique urbaine. Elle ne règle d'ailleurs ni la question du logement social, ni celle du coût du foncier. Les projets dessinés avec les habitants doivent ensuite être confrontés avec les enjeux environnementaux et le vivre ensemble pour que soit dégagé un projet partageable par le plus grand nombre. La mise en œuvre d'une démarche Bimby n'exclut pas en outre la réalisation de grandes opérations d'ensemble pour atteindre les objectifs de construction de nouveaux logements fixés notamment au travers du PLH.

Bimby, s'il intervient non pas dans le cadre d'une parcelle mais à l'échelle d'un quartier, peut aider les pouvoirs publics locaux à choisir les secteurs à densifier. Pour réussir, Bimby doit aussi prévoir un accompagnement fort pour, une fois le PLU établi, gérer les frustrations qu'il ne manquera pas de faire naître. Cette méthodologie vise à organiser la division parcellaire qui s'effectue aujourd'hui de manière totalement désorganisée et spontanée. Pour ce faire, il convient de conserver au moins quelques règles de conception, dans le cadre du PLU. Le PLU vient réglementer la constructibilité d'une commune. Il crée de fait des frustrations. Pour les réduire, il convient d'élaborer le règlement dans la concertation. La démarche Bimby suscite un espoir qui peut être déçu par la suite. C'est la raison pour laquelle il convient d'expliquer dès le départ aux habitants que le projet qui résulte de l'entretien pourrait ne pas pouvoir se réaliser ou être construit dans les formes initialement prévues. La concertation et le partage des connaissances s'avèrent primordiales.

Retranscription :

Conférence de **Natacha MONNET & Claire PEYET,** *Ingénieurs, ADEME Ile de France : Qu'est-ce que l'AEU ?*

Natacha MONNET : L'ADEME Ile de France a accepté l'invitation de participer à ce colloque. Nous souhaitions en effet, à travers cet atelier, réfléchir aux articulations que nous pouvons envisager entre l'accompagnement technique et financier qu'apporte l'ADEME aux collectivités à travers l'AEU et des accompagnements par l'intermédiaire d'interventions Bimby que nous commençons, à titre expérimental, à financer pour quelques collectivités. Nous espérons conduire une discussion ouverte avec vous. Bimby ne constitue pas une stratégie en soi dans la conception de la ville durable. Il convient donc d'essayer de faire sortir la démarche Bimby de sa parcelle et de ses intérêts particuliers de propriétaires et de l'élargir afin de construire un projet d'aménagement durable pour la ville. L'ADEME s'interroge sur la façon dont sa méthode AEU peut aider Bimby dans ce décloisonnement et lui faire prendre en compte des enjeux environnementaux.

Claire PEYET : L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) constitue une démarche initiée par l'ADEME depuis plus de dix ans. Elle place l'environnement au cœur des projets urbains. Cette démarche adaptative, construite à partir de problématiques environnementales, représente un véritable processus d'aide à la décision. Partagée avec tous les acteurs, elle apporte une plus-value aux projets urbains et s'articule autour de quatre temps forts.

Natacha MONNET : L'AEU place les enjeux du développement durable au cœur des projets urbains et facilite la prise de décision des élus sur des projets urbains, en les aidant à développer des réponses innovantes du point de vue environnementale, allant au-delà de la réglementation et répondant directement à des questions urbaines comme la lutte contre l'étalement urbain, l'efficacité énergétique ou la biodiversité du paysage. L'AEU place ainsi les enjeux environnementaux dans les projets urbains au même niveau que les considérations d'ordre économique et financier ou social.

Claire PEYET : Démarche souple, l'AEU s'adapte aux procédures, tant aux projets de planification qu'aux opérations d'aménagement, quelle que soit l'échelle du projet (PLU, SCOT, quartier, etc.). Elle s'adapte également au contexte, en fonction du système d'acteurs présent sur le territoire du projet et à l'état d'avancement du projet même si l'ADEME préconise que l'AEU intervienne au plus tôt afin de ménager des marges de manœuvres plus grandes.

Natacha MONNET : L'AEU est une approche transversale qui se décline en sept thématiques environnementales particulières : l'eau, les déchets, la biodiversité, le bruit, les sols pollués, les déplacements et, plus récemment, l'énergie, le climat et l'adaptation aux changements climatiques. Par la prise en compte de cette nouvelle thématique, l'ADEME a souhaité accompagner les collectivités dans la mesure de leurs émissions de gaz à effet de serre et les orienter sur des études de vulnérabilité de leur territoire face aux changements climatiques.

Claire PEYET : La démarche AEU constitue aussi un processus d'aide à la décision, qui permet d'éclairer les décisions politiques, d'acquérir des connaissances partagées pour confronter les différents points de vue et favoriser l'émergence d'orientations et d'objectifs partagés. Tout projet est ainsi sans cesse interrogé à l'aune de son impact environnemental.

Natacha MONNET : Le point fort de l'AEU tient dans l'animation et la concertation des acteurs. L'animateur joue un rôle central pour faire ressortir les enjeux environnementaux du projet. Cette concertation ouverte aux riverains et à divers partenaires institutionnels. Elle se déroule dans le cadre d'ateliers, conférences ou séminaires. Il s'agit d'essayer d'articuler l'AEU avec des démarches de concertation distantes, qu'elles soient générées dans le cadre d'un Agenda 21, un Plan Climat voire une démarche Bimby.

Claire PEYET : L'AEU comporte quatre étapes classiques. Dans un premier temps, elle s'attache à réaliser une analyse croisée des enjeux environnementaux et du fonctionnement du territoire et de ses acteurs. Il s'agit de dresser un état de la situation initiale avant, dans une deuxième étape, de définir et valider les objectifs environnementaux avec toutes les parties prenantes. La troisième étape permet d'effectuer la transcription des objectifs dans les documents réglementaires et contractuels, un exercice qui varie selon le schéma dans lequel la démarche s'inscrit. La dernière étape, à ne pas négliger, vise à opérer un suivi et une animation du projet sur le long terme. Les trois précédentes étapes sont ainsi mises en œuvre dans la durée.

Natacha MONNET : L'ADEME attend d'une AEU qu'elle participe à la pédagogie et la sensibilisation des porteurs de projet et des habitants sur les enjeux environnementaux et sur l'aménagement durable. L'AEU doit également permettre l'intégration des exigences environnementales dans le projet urbain avec une déclinaison, au travers d'objectifs environnementaux, dans les documents réglementaires ou les cahiers de cession de terrain. Une AEU aboutit par une traduction de ces objectifs environnementaux en termes contraignants. Enfin, l'AEU doit bâtir un référentiel de suivi des objectifs environnementaux dans le temps.

Katherine BROOMBERG, Urbaniste, Agence CréaTer : Comment s'articule l'AEU avec l'évaluation environnementale ? Quelle est sa valeur ajoutée ? L'évaluation environnementale obligatoire permet en effet d'effectuer un diagnostic, d'enrichir le projet par une prise en compte de l'environnement qui se traduit dans les documents réglementaires, avant une évaluation sur la vie du document d'urbanisme.

Natacha MONNET : L'ADEME ne finance pas les démarches réglementaires ou obligatoires de par la loi. L'AEU est née voilà une dizaine d'années, alors que le Grenelle de l'environnement n'avait pas encore été lancé. La prise en compte des enjeux environnementaux s'avérait alors cruciale. Le Grenelle de l'environnement a établi des exigences et démarches obligatoires. Nous suivons plutôt des AEU sur PLU dans le cadre de l'alimentation du PADD. Dans ce cadre, l'AEU apporte une valeur ajoutée en renforçant la concertation.

De la salle : Vous avez cité sept thématiques. Or une autre thématique nous intéresse avec Bimby, qui porte sur l'économie d'espace, notamment d'espace agricole. Comment cette thématique s'intègre-t-elle dans votre démarche ?

Claire PEYET : Nous vous avons présenté les thématiques examinées dans le cadre général de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Il revient ensuite à l'animateur AEU d'insérer ces thématiques, en accord avec les parties prenantes, dans le cadre du projet. Les ateliers seront ainsi adaptés à la nature du projet et ces thématiques seront abordées sous un certain angle pour répondre aux préoccupations particulières.

Hervé ALLEIN : L'étalement urbain fait partie intégrante de la thématique de la biodiversité et du paysage. De mon point de vue, l'approche environnementale ne peut se concevoir dans l'étalement urbain.

De la salle : Peut-être faudrait-il ajouter de manière explicite la question du potentiel agricole qui devient de plus en plus importante.

Hervé ALLEIN : La démarche a évolué dans le temps. Des éléments ont été ajoutés d'un point de vue réglementaire, qui sont directement tirés de la démarche AEU. De nouvelles évolutions sont possibles et à terme, les PLU pourraient être contraints réglementairement à s'inscrire dans une démarche AEU.

Claire PEYET : En octobre ou novembre prochain, chaque direction régionale de l'ADEME présentera l'AEU 2ème génération. Les thématiques environnementales initiales s'élargissent et recouvrent de plus en plus les problématiques du développement durable. Les questions d'étalement urbain et de densification ne sont pas oubliées dans la démarche, en particulier en Ile de France.

Natacha MONNET : Ces questions sont effectivement totalement intégrées dans notre sélection d'accompagnement des dossiers. Le refus de l'étalement urbain et l'intégration d'une offre de logement constituent les critères de base dans le choix des dossiers qui bénéficieront de l'accompagnement financier de l'ADEME.

De la salle : Comment s'opère le financement par l'ADEME dans le cadre de l'AEU ?

Natacha MONNET : Chaque région a défini sa stratégie régionale et sa stratégie d'accompagnement des AEU, en fonction de ses propres critères, son territoire et ses capacités financières.

Fabrice DEL AGUILA, Architecte-urbaniste, CAUE Gironde : L'animation constitue le mot clé, d'autant que la démarche Bimby s'adresse exclusivement à des particuliers. Comment *in fine* l'assistance apportée par l'AEU peut-elle se traduire en appui aux collectivités locales afin que celles-ci continuent à décliner la démarche Bimby ?

Natacha MONNET : Nous ne souhaitons pas privilégier uniquement la concertation ou le conseil auprès des particuliers. L'AEU s'attache aujourd'hui à bâtir une concertation large, même si l'exercice se révèle très difficile en pratique.

Hervé MAUCLERE, ABF Essonne : La démarche AEU a dix ans d'âge et applique un Grenelle poussif mais il importe de redonner une dimension urbaine au projet environnemental, ce en quoi la démarche Bimby peut vous aider. Ce sont les hommes qui font la culture locale et l'histoire de la ville. Il ne faut pas oublier la dimension urbaine d'un projet urbain. Bimby pourrait permettre d'aborder enfin l'homme.

Claire PEYET : En Ile de France, il est vrai que les ateliers AEU ne réunissent pas uniquement les décideurs et les grands acteurs du territoire mais associent aussi les habitants et les associations. C'est la philosophie et la dimension pédagogique de l'AEU. Les habitants constituent bien l'une des parties prenantes de notre démarche. Dans ce cadre, Bimby peut effectivement apporter sa plus-value grâce à une animation des ateliers AEU plus tournée vers les habitants.

Hervé MAUCLERE : La démarche AEU envisage plutôt la pédagogie du haut vers le bas alors qu'elle doit aussi aller du terrain vers le haut.

Claire PEYET : Nous la concevons bien ainsi. Il est dommage toutefois que les idées proposées par les habitants dans le cadre des ateliers ne soient pas reprises dans les documents réglementaires. Le Bimby pourrait effectivement permettre de relayer les souhaits des habitants.

Conférence **d'Hervé ALLEIN,** *Adjoint urbanisme, Ville des Essarts-le-Roi :* Retour d'expérience sur une démarche conjointe AEU-Bimby sur PLU.

Hervé ALLEIN : Les Essarts-le-Roi est une commune située à la frange de la Beauce, à 35 kilomètres de Paris et 30 kilomètres de Versailles. Elle compte 6 500 habitants et vient d'intégrer le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse dans le cadre de son élargissement. Son règlement d'urbanisme, vieux de plus de 10 ans, se trouve totalement inadapté à la ville actuelle et incohérent par rapport aux souhaits de la commune comme de ses habitants. Lors de la révision du PLU, la démarche AEU s'est naturellement imposée, bien avant la démarche Bimby. Cette démarche AEU renforce la concertation prévue dans les démarches PLU, associant davantage la population et les acteurs locaux, comme le souhaitait la municipalité, dans la création de sa politique urbaine pour les 10 ou 15 ans à venir. Nous nous sommes rapidement orientés vers une démarche PLU-AEU. Les questions environnementales se sont posées de manière forte dans cette commune située au cœur de zones naturelles, surtout avec son intégration dans le parc naturel régional et par le fait que la commune compte un nombre important de sites naturels et protégés. La démarche AEU présente également l'avantage de questionner constamment l'élaboration du PLU. Un acteur extérieur au porteur du projet pose un regard environnemental sur la démarche PLU tout au long de son processus d'élaboration.

La question Bimby s'est posée plus tard, apportée elle aussi par le parc naturel régional, et s'est imposée rapidement. La commune voisine, le Tremblay-sur-Mauldre, avait déjà expérimenté cette méthodologie. L'analyse du foncier sur la commune montre que l'essentiel du foncier mobilisable recouvre des propriétés individuelles. La commune ne détient pas de foncier et le plan du parc naturel régional la contraint à demeurer dans son enveloppe urbaine existante. Dans ce cadre, la méthodologie Bimby présente deux avantages. Elle constitue en effet une solution pour mobiliser ce foncier particulier et représente une méthodologie très fortement participative puisque tous les particuliers sont rencontrés individuellement. Lors de notre première démarche, 4 % de la population seulement, représentant 77 parcelles, est venue. *In fine,* nous avons pu élaborer 86 projets. D'après

les initiateurs de la démarche Bimby, 80 % en moyenne des personnes qui bénéficient d'un entretien avec un architecte repartent avec un projet. Nous avons obtenu un taux de quasiment 100 %. Seules 3 des 77 personnes se sont totalement opposées à la division parcellaire.

La concertation, le dialogue et la participation du plus grand nombre à l'élaboration d'une politique urbaine constituent des maîtres mots de cette démarche conjointe PLU-AUE-Bimby. Différentes méthodes d'implication ont été utilisées. Après une classique réunion de concertation pour expliquer les méthodologies, l'AEU a invité les habitants à participer à des ateliers thématiques sur inscription. La population était ainsi invitée à se réunir pour évoquer des sujets particuliers comme les entreprises dans la commune, les déplacements ou le vivre ensemble. Enfin, la méthodologie Bimby a mis à disposition des propriétaires un architecte ou un urbaniste pendant une heure pour discuter des projets qui pourraient éventuellement être mis en œuvre sur leur(s) parcelle(s), sans idée préconçue ni règle. Les discussions se concentraient sur les projets possibles, en faisant fi de toutes les règles. Ces entretiens ont permis de bâtir des projets pleinement acceptés par les propriétaires voire parfois par leurs voisins.

Cette méthodologie a réussi à créer un urbanisme citoyen. Aujourd'hui, la difficulté tient dans le pilotage de ces trois opérations menées, en même temps, par des acteurs et des bureaux d'études totalement différents. Nous ne sommes qu'au stade du PADD mais j'ai l'impression que le processus fonctionne bien.

Natacha MONNET : A travers ces démarches, vous êtes finalement montés en compétence sur un certain nombre de sujets.

Hervé ALLEIN : Tout à fait. Je travaille dans l'informatique. Je ne suis ni architecte ni urbaniste. Par ces démarches, j'ai appris beaucoup. Les projets issus de ces ateliers de concertation, dessinés en 3D, permettent au propriétaire de visualiser immédiatement l'utilisation projetée de sa parcelle. Toutes les personnes rencontrées, même les opposants à la démarche, ont été ravies de ces entretiens car elles ont eu le sentiment d'avoir été écoutées.

De la salle : Vous avez travaillé sur ces micro-projets indépendamment de toute réglementation. Quelles conclusions en avez-vous tiré pour l'élaboration du PLU ?

Hervé ALLEIN : Tous les entretiens, disséminés sur l'ensemble du territoire et sur tous les types de parcelle existants sur la commune, ont permis de faire ressortir une typologie de projets. Nous avons pu bâtir une fiche projet pour tous les types de parcelle et toutes les organisations parcellaires imaginables. Le bureau d'étude Bimby a réalisé des fiches méthodologiques qui nous offrent un éventail de choix pour réaliser différentes divisions parcellaires. De ce choix va découler l'élaboration d'un règlement.

Katherine BROOMBERG : Comment imaginez-vous pouvoir gérer tous les projets individuels qui ne pourront se réaliser parce que n'entrant pas dans le règlement ?

Hervé ALLEIN : C'est le préalable de tout entretien. Nous précisons aux propriétaires que ce n'est pas parce qu'ils définissent un projet d'aménagement de leur parcelle qu'ils obtiendront *in fine* l'autorisation de le mettre en œuvre. Malgré tout, nous susciterons forcément des frustrations.

De la salle : C'est ingérable. Les élus n'accepteront jamais que leurs concitoyens, électeurs potentiels, soient intégrés dans une démarche sans l'assurance qu'ils auront la possibilité ou les moyens de réaliser ces projets. Les techniciens que nous sommes sont sans cesse incités par les élus à travailler avec la population et à rester proches du terrain. Je suis quand même très inquiet par rapport à la réaction des élus.

Hervé ALLEIN : Nous avons tous été convaincus au sein du conseil municipal. La communication constitue le préalable essentiel de toute concertation. Sans un minimum d'éducation de la population concernée, la concertation ne fonctionnera pas. Si les personnes qui participent à la concertation possèdent le même « vernis » et connaissent les enjeux environnementaux qui se posent, la concertation se déroulera totalement différemment, chacun ne réagissant plus forcément en fonction de son intérêt personnel uniquement. Nous sommes conscients que nous allons susciter des frustrations mais un document d'urbanisme fait toujours des déçus. Réaliser la concertation la plus élargie possible permet toutefois de recueillir de part et d'autres, des citoyens, des élus et des techniciens, les différentes visions de la commune, de confronter ces visions et de les placer en synergie pour bâtir un projet commun, qui sera partagé par le plus grand nombre. C'est sans doute l'exercice le plus complexe à effectuer.

Laurence MORICE, Architecte-urbaniste, CAUE Pas-de-Calais : L'AEU et Bimby représentent deux démarches parallèles. Concrètement les habitants qui ont effectué un entretien Bimby étaient-ils déjà informés de ce prisme environnemental ou le message de prise en compte de l'environnement était-il passé par les architectes Bimby ? Les enjeux environnementaux sont-ils pris en compte dès l'origine ou sont-ils intégrés une fois les projets définis ?

Hervé ALLEIN : Les entretiens Bimby intègrent ce regard environnemental. L'extension au-dessus d'un garage, par exemple, ne représente pas un projet spécifiquement environnemental mais la maison voisine a été étudiée du point de vue environnemental. Nous confrontons aussi les projets avec la réalité du terrain. L'urbaniste-architecte a sa vision mais la politique et les objectifs de la commune lui ont été expliqués en amont.

Laurence MORICE : Les habitants qui ont bénéficié de ces entretiens reviennent-ils ensuite dans les réunions de concertation de l'AEU ?

Hervé ALLEIN : C'est la grande difficulté d'un processus de concertation. Ce sont toujours plus ou moins les mêmes personnes qui assistent aux réunions.

Hervé MAUCLERE : Bien souvent, les personnes qui assistent à ces échanges ne constituent pas la partie active de la ville. La concertation devrait, à mon sens, commencer à la sortie des écoles.

Hervé ALLEIN : Les architectes ont effectivement fait les sorties d'écoles pour expliquer aux parents qu'ils étaient à leur disposition pour échanger des possibilités offertes sur leur parcelle. Les écoles représentent en effet un lieu propice pour recruter un public moins enclin à participer spontanément à ces réunions.

Pascale LEGUE, Anthropologue-urbaniste, Museum national d'Histoire naturelle : Je suis anthropologue et urbaniste. Je rencontre les populations et je circule avec elles à travers la ville pour observer les fonctionnements du quotidien. La démarche Bimby m'interroge. Il s'agit en effet d'un travail sur

parcelle. Or je me demande s'il ne faudrait pas poser un questionnement par rapport à l'îlot ou au quartier, en réfléchissant à une globalité organisationnelle pour que les décisions qui seront prises tiennent compte aussi du voisinage. De mon point de vue, la démarche Bimby présente le point faible d'être trop orientée sur une parcelle. La réflexion doit s'élargir au territoire dans son ensemble.

Hervé ALLEIN : C'est une vision trop large de ce que représente Bimby. Bimby n'est pas un PLU mais un outil de diagnostic, qui offre un état des lieux des projets de quelques propriétaires. La démarche ne permet pas, à elle seule, de concevoir un PLU. De la même manière, l'AEU constitue une autre démarche qui vient interroger le PLU sur les enjeux environnementaux. Le résultat qui découlera de l'expérimentation Bimby sera interrogé par la démarche AEU comme il le sera par la démarche PLU. Nous devons réfléchir en termes de zonage et de commune. Bimby n'est qu'un outil parmi d'autres qui nous permet, au-delà de justifier la réalisation de certains projets, de créer un dialogue avec les habitants, même ceux qui n'en ont pas l'habitude.

Conférence de **Julien LANGE,** *Atelier ACT URBA*

Julien LANGE : Je souhaiterais poser quelques éléments de réflexion pour lancer le débat. Différents points me semblent fondamentaux, liés à l'histoire, la géographie, la sociologie et l'économie. L'histoire, en tant que science, est née avec Hérodote. La géographie date de la cartographie du XV^{ème} siècle. La sociologie française date de 1850. L'économie s'est autonomisée de la politique et de la religion au XVIII^{ème} siècle. L'urbanisme date de 1900 et l'environnement est né dans les années 1970. Une question se pose aujourd'hui. L'environnement doit-il englober toutes ces disciplines intellectuelles liées à l'anthropologie au sens large, à la façon dont les humains occupent la terre, et gouverner la vie ? Il faut, de mon point de vue, se montrer prudent.

Bimby marque quand même le retour des architectes dans le domaine de la maison individuelle, après avoir été évincés par une loi levant l'obligation de recours à un architecte pour les maisons de moins de 170 m² habitables. Par ailleurs, à travers les projets trop individuels, trop particuliers et trop liés à une classe moyenne qui a accédé à la propriété, le particulier est ramené à s'intéresser de nouveau à la ville et à son voisin. La démarche permet ainsi, en repartant des projets individuels, de réintroduire l'urbanisme par le bas, dans une tradition française de l'urbanisme qui vient du haut.

Elle introduit toutefois une question forte et quelque peu paradoxale puisque la démarche va aussi développer une forme d'enracinement, une problématique connue des petites communes rurales qui, constituées dans les années 1970 et confrontées à la peur du départ des habitants et de la fermeture des écoles ou des commerces, ont rassemblé des familles dans des maisons qui doivent aujourd'hui être réadaptées car ne correspondant plus forcément à leurs besoins. Une question se pose. Pour la ville durable, faut-il enraciner de nouveau les habitants dans du rural périurbain sans tenir compte de la mobilité des déplacements ? Il faut en effet savoir que dès lors qu'une maison BBC est située à 20 kilomètres du pôle d'emploi le plus proche, les déplacements automobiles induits annuleront l'intégralité de l'effort réalisé dans la maison.

Suivant les données INSEE sur la mobilité résidentielle des ménages, même dans les petites communes rurales, entre 20 et 40 % de la population a changé en 5 ans. Par tradition, les élus recherchent cet enracinement pour stabiliser leur population. Or cette logique est contrariée par le monde professionnel et la précarisation des carrières. De fait, les choix peuvent s'avérer parfois cornéliens pour les ménages. La question est donc de savoir comment faire de Bimby, au bon moment et dans le bon contexte, un outil qui, à l'échelle de l'îlot, peut réintroduire des questions mieux posées aujourd'hui par l'AEU qui, grâce à son champ de vision plus global, interroge non seulement le logement mais aussi les déplacements et les dépendances énergétiques induits.

Enfin, Bimby pose la question de la réglementation. Avant la mise en place, en 1967, du PLU, il n'existait aucun règlement si ce n'est le plan d'alignement de 1560. Aujourd'hui, les réglementations s'accumulent alors que Bimby propose de repartir de zéro, sans réglementation, en fabriquant la ville à partir de la matière vivante que constituent les projets des habitants.

Ludovic CHUZEVILLE, Architecte-urbaniste, Urban'ism : Malgré tout l'intérêt d'associer Bimby à l'échelle du PLU, il existe quand même le programme PLH qui fixe des objectifs de construction de logement en déterminant le nombre de logements à créer pour *a minima* maintenir la population. L'intérêt de Bimby consiste plutôt à dégager un potentiel supplémentaire par rapport aux constructions fixées dans le PLH. Bimby ne devrait pas faire exploser la croissance démographique d'une ville puisque celle-ci reste contenue par le PLU. Au contraire, la difficulté tient dans le fait qu'en l'absence de réelle maîtrise, cet objectif de construction se révèle difficilement atteignable avec une densification douce et naturelle comme Bimby le propose.

Sur l'échelle adéquate entre la parcelle et l'îlot, les exemples de densification proposés ne montrent pas les incidences sur la parcelle voisine en termes d'ensoleillement et d'intimité. Les fiches projets ne doivent pas s'arrêter aux seuls contours de la parcelle et dessinent aussi ce qui peut se créer aux alentours. Enfin, je m'interroge sur le moment où ces entretiens doivent être réalisés, pour éviter de faire inutilement rêver les habitants en leur proposant des projets qu'ils ne pourront jamais mettre en œuvre. Il me semble que l'entretien doit avoir lieu lorsque le PLU commence à se bâtir. L'absence de traduction des projets individuels dans le PLU pourrait en effet être perçue comme un signe de non-écoute des besoins et attentes des habitants.

Enfin, les habitants ont-ils été informés en amont de la démarche AEU ? A quel moment lier, à l'échelle de la parcelle, les thématiques de l'AEU ? Ces thématiques peuvent-elles être écrites et transmises à l'échelle d'un îlot ?

Hervé ALLEIN : Bimby ne constitue qu'un outil qui permet de décrire, à partir de projets dessinés avec les habitants, ce que pourraient être les divisions parcellaires sur la commune. Il faut ensuite confronter ces projets sur le quartier, le hameau ou la commune avec les enjeux environnementaux fixés et plus largement avec d'autres approches pour bâtir un projet partageable par le plus grand nombre. Une ville ne peut être intégralement conçue à partir de l'analyse de la constructibilité d'une parcelle. Le vivre ensemble représente l'élément le plus important.

Les élus souhaitent effectivement voir leurs habitants rester sur leur commune. Se pose en effet la problématique de l'équilibre à trouver et maintenir entre les équipements réalisés et la population. La population des communes rurales proches des centres urbains désire des villages concentrés,

conservant une population égale. Si nous expliquons aux habitants qu'ils pourront mener à bien leur projet mais qu'en réalisant cela sur l'ensemble du quartier 300 personnes supplémentaires investiront le quartier dans les 10 ans à venir, cela n'appelle plus les mêmes interrogations. Il existe donc des contradictions que nous devons analyser et prendre en compte. Dans le cadre du PLU et du PLH, nous opérons des arbitrages en confrontant les objectifs de création de logements avec la réalité du terrain et les attentes des électeurs, qui ne sont pas forcément prêts à accepter des objectifs relativement ambitieux en la matière.

Bimby vise à conduire une approche parcellaire, d'initiative privée, donc peu maîtrisable. La démarche ne peut donc constituer le seul outil prospectif d'une politique urbaine. La commune doit également réfléchir à des opérations d'ensemble, sous peine de ne pas atteindre ses objectifs. Tout est une question d'éducation. Sur la commune des Essarts-le-Roi, nous devons, pour maintenir la population, construire 28 logements par an. Sans explication, les habitants peuvent estimer cette réalisation considérable. Si vous indiquez que ces logements permettent uniquement le maintien de la population, les habitants ne réagiront plus de la même manière. Faire passer de tels messages s'avère complexe mais pour que l'échange s'opère, tout le monde doit parler le même langage.

Katherine BROOMBERG : Il me semble que nous ne nous concentrons pas sur l'articulation entre la prise en compte des enjeux environnementaux et la densification alors que les discussions ont fait ressortir plusieurs clés. Bimby peut constituer une solution, dès lors que la démarche ne vient pas aggraver les contraintes environnementales, en aidant le choix des secteurs à densifier dans le cadre d'une réflexion intercommunale de type SCOT. De fait, il conviendrait d'élargir le champ d'action de Bimby au-delà de la parcelle pour l'amener jusqu'au quartier. Les démarches Bimby posent aussi un enjeu fort d'accompagnement, après le PLU, pour gérer les frustrations. Faute d'accompagnement, la démarche présente en effet peu de chances de réussite.

De la salle : L'AEU peut aussi constituer une démarche intégrée, beaucoup plus facile à gérer. Il ne faut pas multiplier les réunions sur le même sujet, sous peine d'inciter les élus à ne plus se présenter. Sans être systématique, l'intégration des démarches doit être mise en réflexion.

Aujourd'hui, la loi Grenelle et les documents d'urbanisme réglementent la densité. Le PLU évoque la densité maximale tandis que le SCOT aborde la densité minimale. Sur certaines communes rurales, le prix du foncier s'établit entre 170 et 200 euros le mètre carré. En coupant la parcelle, le prix restera le même. Pour l'accession à la propriété, le bailleur social ne réalise aucun bénéfice. Or l'Etat n'investit plus dans le logement social rural. Les gens quittent la ville, faute des moyens pour y devenir ou y rester propriétaires, compte tenu des nombreuses taxes qu'ils doivent payer.

Je n'ai par ailleurs pas entendu de lotisseur alors que les lotissements « moquette » continuent de se développer et que l'on sait que la consommation énergétique représente un gouffre. Certains habitants pourraient ne pas pouvoir se chauffer dans des maisons neuves mais mal équipées. Il existe là de vrais problèmes, qui ne sont pas réglés par la division des parcelles. S'agissant de la limitation de la consommation des espaces agricoles, la loi de modernisation agricole et son taux de 50 % s'appliquent. Je vous invite à lire les travaux de la région Nord Pas de Calais sur le schéma régional Climat, air, énergie, où réduction de 70 % de la consommation des terres agricoles est demandée dans les 10 prochaines années.

Comment la démarche Bimby fait-elle pour gérer une dent creuse, qui représente un vrai problème pour les élus, confrontés à un citoyen qui refuse de vendre ? Le précédent Gouvernement avait tenté d'imposer le terrain non bâti au même taux que le bâti. Nombre d'élus ont critiqué ce projet, qui desservait les intérêts de grands propriétaires terriens. Dans les années 1990, le Ministère avait lancé un projet urbain de vie sur la ville. *In fine*, le Bimby n'est-il pas du foncier sur du foncier ?

Hervé MAUCLERE : Je suis à la fois urbaniste et élu et j'essaie de relayer les discussions de ce type au niveau du terrain. Je pense que l'AEU ne doit pas être intégrée mais systémique. Plus rien ne peut être réalisé dans le domaine de l'urbanisme sans prise en compte de l'environnement. Chacun l'a bien compris. Pour développer tout cela, j'ai identifié plusieurs leviers : la démocratie locale, la suppression des règlements, le rétablissement de l'obligation de recourir à un architecte pour tous les projets et la recherche du développement économique. Ce sont des éléments simples et compréhensibles par tous qui peuvent déclencher Bimby.

Hervé ALLEIN : Bimby n'invente rien. C'est une méthodologie qui vise à organiser la division parcellaire qui s'effectue aujourd'hui de manière totalement désorganisée et spontanée. Pour l'organiser, il faut cependant conserver au moins quelques règles de conception. Toutes les divisions parcellaires découlant de Bimby peuvent être réglementées par quatre règles. Il serait donc possible de supprimer presque entièrement les règlements.

Les bailleurs sociaux obéissent en effet à des règles qui impliquent qu'en-deçà d'une certaine taille, les projets ne sont pas forcément rentables entre eux. De fait, à côté des projets individuels de Bimby, il convient de bâtir des opérations d'ensemble pour créer notamment du logement social au sein d'une ou de plusieurs communes. De telles opérations ont déjà été réalisées et fonctionnent.

Le PLU, en venant réglementer, crée forcément des frustrations. C'est pour cela qu'il faut l'élaborer dans la concertation. La démarche Bimby suscite peut-être un espoir mais on peut expliquer dès le départ qu'il ne s'agit que d'une projection qui pourrait ne pas se réaliser dans les formes prévues. Une telle démarche me semble compréhensible par tous.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique publique »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Zéro étalement urbain : c'est possible

Intervenante :
Astrid TANGUY, *Chargée d'études, CETE Île-de-France*

Résumé :

La filière diffuse de renouvellement urbain permet de répondre aux besoins en logement sans recourir à l'étalement urbain. La morphologie de l'habitat, la société, l'économie et la politique incitent à cette solution, dans laquelle les habitants diviseraient leur terrain pour permettre la construction de nouvelles maisons individuelles.

Morphologiquement, l'opération permet de répondre à la demande de logements. Si 1 % des propriétaires français de maison individuelle divisaient leurs terrains, ce seraient 190 000 solution de construction de nouvelles maisons. Or la France a un déficit de production de 200 000 logements par an.

Neuf Français sur dix aspirent à vivre en maison individuelle. Près d'un tiers des Français accepterait de vendre une partie de son terrain pour permettre la construction d'une maison individuelle. Par ailleurs, les habitants souhaitent participer au renouvellement urbain de leur commune.

Politiquement, une opération de densification est plus acceptable et moins effrayante lorsqu'elle implique la construction de logements individuels, et la filière diffuse permet une opération moins brutale.

Enfin, une construction en filière libre est économiquement moins coûteuse qu'une production de maisons en série, cette dernière impliquant des intermédiaires promoteurs et aménageurs. Par ailleurs, la filière diffuse n'implique aucun portage foncier pour la commune ; bien au contraire, elle permet aux collectivités de dégager une plus-value fiscale et au propriétaire lui-même d'obtenir des bénéfices fonciers de la division parcellaire. Cependant, la filière Bimby doit s'appuyer sur une nouvelle ingénierie réglementaire pour empêcher l'étalement urbain. Pour que les élus ne perdent pas la maîtrise du renouvellement urbain, une nouvelle maîtrise d'œuvre, une nouvelle médiation auprès des habitants et des élus et une ingénierie plus importante seront nécessaires.

Retranscription :

Astrid TANGUY : Je vais vous exposer pourquoi je crois en la thèse du “zéro étalement urbain”.

À titre d’exemple, la commune de Tremblay-sur-Mauldre souhaite construire 170 nouveaux logements sur les dix prochaines années. La municipalité faisait face à plusieurs options. En construisant toujours des maisons individuelles sur des terrains de 1 000 mètres carrés, comme à son habitude, elle aurait eu besoin de mobiliser quatre ou cinq zones supplémentaires à urbaniser. Elle pourrait également construire plus dense, sur des terrains de 300 mètres carrés, mobilisant ici une zone supplémentaire à urbaniser. La commune a donc décidé de s’appuyer sur des terrains déjà bâtis, comptant sur l’initiative des habitants, ces derniers divisant alors leur terrain pour accueillir la construction de nouvelles maisons individuelles. La filière diffuse de renouvellement urbain, soit Bimby, permet une densification moins brutale que les options précédentes, puisqu’une maison s’ajoutera entre deux maisons au fur et à mesure des dix années à venir.

La filière diffuse permet de répondre aux besoins en logement, tant d’un point de vue morphologique que d’un point de vue social, politique et économique, sans recourir à l’étalement urbain.

Morphologiquement, la France possède un stock considérable de quartiers pavillonnaires, qui constituent un gisement de 19 millions de maisons individuelles. Les deux tiers d’entre elles sont alimentés par des infrastructures de transport et des équipements. Ces maisons individuelles sont construites sur des terrains moyens d’une étendue de 1 000 mètres carrés, soit une réserve foncière exceptionnelle. Si un propriétaire sur 100 divise chaque année son terrain, 190 000 terrains permettront chaque année de construire de nouvelles maisons individuelles. Ce chiffre équivaut à la production annuelle de maison et au déficit annuel de conductions de logements. Ainsi, la filière est capable de répondre aux besoins de logements. En effet, la France possède un déficit de production de 200 000 logements par an.

L’opération est socialement possible. 9 Français sur 10 aspirent à vivre en maison individuelle. Ainsi, ces formes d’habitat sont déjà produites en renouvellement urbain, ou encore pour des raisons financières et familiales. Plus généralement, près d’un tiers des Français serait prêt à vendre une partie de son terrain pour permettre la construction d’une maison individuelle, soit un gisement social passablement important. Enfin, les habitants souhaitent participer au renouvellement urbain de leur commune. Les expérimentations que nous avons menées dans le cadre du projet de recherche ont révélé des résultats significatifs en ce sens. Au Tremblay, près de 20 % des propriétaires ont été reçus en entretien. 60 % d’entre eux ont fait dessiner un ou plusieurs logements sur leur parcelle, soit 90 logements pour la commune.

Un élu désireux d’être reconduit dans ses fonctions juge que la densification est plus acceptable lorsqu’elle concerne l’habitat individuel que lorsqu’elle implique de l’habitat collectif. Une densification collective peut effrayer habitants et élus. Nous avons été contactés par des élus en ce sens. La densification est moins brutale à travers la filière diffuse. Suite à l’expérimentation, les collectivités ont exprimé une demande importante pour réaliser la même démarche, dans toute la

France. Les services de l'Etat et les personnes publiques associées nous ont fourni un appui. Ils poursuivent la même politique de réduction de la consommation de l'espace.

Enfin, la filière libre est économiquement la moins coûteuse. En effet, la production de maisons en série n'engendre aucune économie d'échelle. En effet, cette solution implique l'existence d'intermédiaires, parmi lesquels figurent les promoteurs. Ainsi, à charge foncière équivalente, le coût global des maisons individuelles des filières libres est moindre. Par ailleurs, certaines villes dépensent des sommes astronomiques en portage foncier. La filière diffuse de renouvellement urbain n'implique aucun portage foncier pour la commune. Au contraire, les collectivités et l'Etat engrangent des recettes grâce à la fiscalité de l'aménagement. Le propriétaire lui-même bénéficie d'une plus-value foncière grâce à cette division parcellaire.

Ainsi, nous pouvons répondre aux besoins en logement à travers cette filière libre, aussi bien morphologiquement que socialement, économiquement et politiquement, à condition de nous en donner les moyens. En effet, les documents d'urbanisme ne favorisent pas les divisions parcellaires et la construction de seconds logements sur les parcelles existantes. Ainsi, pour peu que nous nous en donnions les moyens, que nous établissions une véritable ingénierie réglementaire en favorisant cette filière Bimby, le zéro étalement urbain sera possible.

De la salle : Le Plan local d'urbanisme (PLU) n'intéresse personne, à l'exception de quelques propriétaires qui s'enrichiront par ce biais. Deux ou trois aspects suscitent des interrogations. La première concerne la nature du paysage urbain physique et vécu qui sera construit. En effet, la situation est très aléatoire. Nous avons constaté que nous pouvions rapporter la somme des intérêts particuliers à l'intérêt général grâce à un règlement. Cependant, nous héritons de lotissements des années 70, qui ont été bâtis sur des voiries très étroites, posant ainsi des problèmes de circulation et de stationnement. On a un paysage physique et un paysage vécu. Du reste, la nécessité d'arrondir les retraites, les fermetures de classes dans une population vieillie rendent la question intéressante. Cependant, je me demande avant tout comment réaliser un projet urbain sur le long terme, selon un urbanisme de la démocratie, non pas selon la valeur esthétique des constructions. Ne risquons-nous pas que le politique perde la maîtrise de la densification ?

Astrid TANGUY: Les communes ne maîtrisent pas la filière, qui existe déjà. Le projet de recherche s'appesantit sur la question suivante : comment maîtriser cette filière ? Une nouvelle maîtrise d'œuvre, une nouvelle médiation auprès des habitants et des élus et une ingénierie plus importante permettront d'atteindre cet objectif. Les formes urbaines sont prises en compte avec les élus au moment de l'élaboration du PLU. Nous souhaitons tester le règlement, pour savoir comment il s'appliquera et quels contournements il permettra. Ainsi, la vraie question concerne l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'ingénierie réglementaire utile.

L'animateur : Pour imaginer le projet urbain de demain, nous devons nous le représenter.

De la salle : Le problème de l'étalement urbain est lié à celui de la production foncière. Le lotissement a été fustigé. Nous devons nous montrer prudents dans la critique. En effet, plus la production foncière est critiquée, plus elle est interdite, provoquant alors l'émiettement. La production foncière ne répond à aucune solution unique. Cependant, vous présentez la production

diffuse comme de l'auto construction en termes de coûts. Il convient d'ajouter à l'addition les frais de commercialisation.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique publique»

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Quelles formes pour la densité pavillonnaire?

Intervenantes :
Aurore RAPIN
Laureline GUILPAIN

Résumé :

Dans le cadre d'une étude post-Master, la situation des parcelles pavillonnaires existant déjà dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, plus particulièrement à Bry-sur-Marne et à Champs-sur-Marne, a été examinée. L'étude s'est attachée à établir des scénarios favorisant des solutions spatiales soutenables pour la densification pavillonnaire et à tester l'impact de ce phénomène sur le paysage et sur l'espace public. 12 extensions ont été réalisées sur toute l'étude. Ainsi, par des commandes fictives inspirées de la vie réelle, des projets ont été imaginés au regard de ces besoins.

Il apparaît par exemple qu'une surélévation peut permettre aux habitants de bénéficier d'une meilleure vue, ou d'accueillir un nouveau locataire. La création d'une maison à cheval sur deux parcelles existantes profite aux deux propriétaires et se traduit par une offre de logement supplémentaire, avec une multiplication du coefficient d'occupation des sols de seulement 1,25. L'extension peut également être l'occasion de rénover l'isolation d'une maison ancienne et de réaliser des économies d'énergie. La parcelle peut enfin accueillir un nouvel équipement profitant à l'ensemble du quartier.

Les tests ont permis de doubler le nombre d'habitants et de logements, tout en multipliant le coefficient d'occupation des sols par seulement 1,66. La simulation a été réalisée à l'échelle d'un quartier et extrapolée à l'échelle de l'Ile-de-France. Aujourd'hui, l'Ile-de-France compte 1,3 million de logements. Si 3 % des parcelles étaient transformées, 30 000 logements supplémentaires seraient construits. Si 1 % des parcelles était densifié en France, 150 000 logements supplémentaires seraient construits. La construction sur parcelles existantes permet de maintenir l'efficacité des équipements, aujourd'hui en déclin compte tenu du vieillissement de la population, et de créer une mixité sociale. Les questions des nouveaux services consécutifs à la densification seront à aborder dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Retranscription :

Aurore RAPIN : « Habitants d'une meulière des années 20, sur une parcelle de 900 mètres carrés à Bry-sur-Marne, Monsieur et Madame S. ont besoin d'argent. Ils envisagent de valoriser leur patrimoine foncier. L'architecte auquel ils font appel pour ne pas perdre les qualités de leur grande parcelle leur propose de construire une nouvelle maison bénéficiant de toutes les qualités d'un pavillon, sur une bande de leur terrain de 5 mètres de large ».

Cet exemple est tiré d'une étude post-Master. Nous nous sommes intéressés aux tissus pavillonnaires de l'Est parisien, notamment à ceux de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Nous avons bâti des histoires fictives sur des parcelles pavillonnaires existantes à Bry-sur-Marne et Champs-sur-Marne. Nous souhaitions trouver des solutions spatiales soutenables pour la densification pavillonnaire et tester l'impact de ce phénomène sur le paysage et sur l'espace public.

La meulière de Bry-sur-Marne compte trois habitants pour une maison. Une nouvelle maison de facture contemporaine est alors construite, permettant de loger trois habitants supplémentaires. L'étude ne visait pas à parler de style mais de spatialité.

Laureline GUILPAIN : Douze extensions ont été réalisées sur toute l'étude. Nous avons inventé des commandes inspirées de besoins de la vie réelle et imaginé des projets pour y répondre.

Nous avons étudié une maison de lotissement des années 80, plus dense que la parcelle précédente que nous avons exposée. Nous avons envisagé de la surélever et d'ajouter une pièce supplémentaire. Ainsi, les habitants bénéficient d'une vue sur le château de Champs et agrandissent leur maison d'un même geste. Dans le même lotissement, deux voisins se sont entendus pour construire un nouveau logement chevauchant leurs deux parcelles. Par cette opération, ils peuvent rentabiliser le peu de foncier qu'ils possèdent en percevant un loyer. Cette opération a résulté en l'ajout d'un nouveau logement, abritant deux habitants et un nouveau logement. Elle n'a multiplié le coefficient d'occupation des sols (COS) que de 1,25.

Un autre lotissement des années 70 a été étudié. L'habitant ne peut plus utiliser sa partie à l'étage. Ainsi, il décide de diviser sa parcelle et sa maison en deux, en agrandissant la seconde habitation. Une surélévation permet à la personne, autrefois seule, de percevoir un loyer. Dans le même lotissement, nous avons étudié une commande différente. En effet, toute la famille devait s'installer sur la parcelle. L'extension a été l'occasion de rénover l'isolation de la maison.

À Champs-sur-Marne, un logement a bénéficié d'une extension sur le côté et d'une extension sur le toit, permettant de créer deux nouveaux logements et d'accueillir trois nouveaux habitants.

À Bry-Sur-Marne, une nouvelle maison logeant cinq personnes a été ajoutée, sur une parcelle qui accueillait déjà deux propriétaires. La densification des parcelles peut permettre également de diversifier le bâti. Sur une grande parcelle, nous pouvons ajouter un équipement, tel une boulangerie ou un club de canoë-kayak.

Les tests réalisés à travers cette étude ont permis de doubler le nombre d'habitants et de logement, tout en multipliant le coefficient d'occupation des sols par seulement 1,66. La simulation a été

réalisée à l'échelle d'un quartier et extrapolée à l'échelle de l'Ile-de-France. Aujourd'hui, l'Ile-de-France compte 1,3 million de logements. Si 3 % des parcelles étaient transformées, 30 000 logements supplémentaires seraient construits. Si 1 % des parcelles était densifié en France, 150 000 logements supplémentaires seraient construits.

L'animateur : L'impact ne semble pas phénoménal.

De la salle : À quel moment la collectivité récupère-t-elle un budget pour construire des équipements pour les nouveaux habitants ?

L'animateur : Ces territoires pavillonnaires voient leur population décroître. La densification vise à maintenir l'efficacité des équipements actuels. Par ailleurs, les taxes d'aménagement sont les seules existantes. Nous pouvons envisager la création d'une nouvelle taxe à la densification.

Un intervenant : Comment imaginez-vous la mixité sociale dans ces territoires où les populations sont souvent homogènes ?

L'animateur : L'évolution de la typologie de logements est notre premier objectif. Les personnes qui souhaitent créer un nouveau logement souhaitent souvent s'en tenir à une petite habitation ou un espace locatif. Par ailleurs, un atelier sur le logement est prévu. Nous avons des moyens d'intégrer le logement social dans ces opérations. Enfin, un logement créé dans une visée locative n'est pas conventionné, mais il présente de fait un caractère social. En effet, les personnes préfèrent louer moins cher ce logement à des personnes qu'ils connaissent, plutôt que de procéder à un acte locatif classique.

Un intervenant : La taxation et la rentabilité ne sont que justice. En effet, pendant des années, des terres agricoles ont été urbanisées et revalorisées 300 fois. Tous ces quartiers voient aujourd'hui les écoles fermer. Les maisons comptent souvent un seul habitant. Cependant, la densification posera des questions de services, abordées dans le PADD du PLU. Je suis ravi qu'une maîtrise d'œuvre urbaine s'attelle à cette question. Pour autant, la rédaction d'un PADD est une opération très difficile.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique publique »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Acupuncture urbaine : une philosophie d'action new-yorkaise

Intervenant :

Raphaël CRESTIN, *architecte-urbaniste d'Etat.*

Résumé :

Depuis que le maire Giuliani a assaini la ville de New York, elle est devenue attractive. Elle devrait accueillir 9 millions d'habitants en 2030. Afin d'assurer les conditions favorables de cette évolution, un agenda de 127 actions, finement piloté et coordonné par les *commissioners,* a été institué durant la mandature Bloomberg. Dans ce projet, la municipalité prête une attention toute particulière aux notions d'espace public et d'espace ouvert.

Quatre logiques intéressantes pour Bimby président cet agenda. Il se fonde tout d'abord sur une planification sur mesure et un arsenal législatif et réglementaire adapté à chaque projet. Ces dispositions se superposent au *zoning resolution* de 1961. Ainsi, la 125^{e} rue a été banalisée selon un zonage spécial. Ce dernier a précisé les règles d'urbanisme et les attentes de la ville vis-à-vis des partenaires privés.

L'agenda se fonde ensuite sur une logique d'urbanisme incitatif. Ainsi, le New York des années 60 et 70 s'est construit autour d'une logique accordant une importance aux placettes privées. La mandature actuelle a souhaité renouveler cette approche et préciser les devoirs des propriétaires. Ainsi, la ville attribue une enveloppe de droits à bâtir contractuellement, en échange du respect d'un cahier des charges précis en termes d'étendue, de géométrie, de visibilité, de sécurité et de mobilier urbain. Le but est d'intensifier l'usage de l'espace public. Bloomberg a ensuite souhaité susciter les initiatives des habitants, à travers notamment le *Plaza Program.* Les associations et riverains peuvent répondre à un appel à projets et proposer l'aménagement d'un espace public de la ville. Les porteurs de projet retenus s'engagent contractuellement à entretenir l'espace, et la ville à prendre en charge les coûts de construction inhérents au projet. Enfin, les usages sont intensifiés. Ainsi, les fonctionnaires new-yorkais se soucient d'une action rapide et peu coûteuse permettant un bénéfice social important. C'est en vertu de cet objectif que les cours d'école ont été mobilisées. Un programme a permis d'ouvrir en quelques années 180 écoles. Après la fin des cours, elles sont converties en espace récréatif, moyennant 300 000 euros par école. Ainsi, depuis 2007, 250 000 habitants supplémentaires se trouvent à moins de 10 minutes à pied d'un espace récréatif.

Retranscription :

Raphaël CRESTIN : Bimby pose la question de l'effet d'entraînement, engageant pour nous la nécessité d'observer comment un travail sur une parcelle engage l'avenir de la ville. Ce qui bénéficie à la parcelle est positif pour le tissu pavillonnaire, partant, favorable à l'aménagement de la ville durable.

Voici trois mandatures que la ville américaine est régie par un nouveau maire. New-York a été assainie pendant la mandature de Rudolph Giuliani, et elle est devenue une ville attractive. Les planifications tablent sur une population de 9 millions d'habitants en 2030. Cette évolution doit être préparée pour se dérouler dans des conditions favorables, tout en respectant un certain nombre d'enjeux et de challenges, parmi lesquels le changement climatique. Compte tenu de ces paris, la mandature Bloomberg a instauré un agenda, composé de 127 actions et piloté suivant un monitoring très fin. Cet agenda est transversal aux 25 agences de la ville, qui doivent travailler de concert. Les *commissionners* coordonnent l'opération. L'espace public et l'espace ouvert font l'objet d'une attention particulière de la municipalité.

Cet agenda se concrétise autour de quatre logiques, qui sont intéressantes dans la perspective Bimby.

La première est la planification sur mesure. Pour chaque nouveau projet, un cadre législatif et réglementaire sur mesure se superposera au *zoning resolution* de 1961, le document d'urbanisme pertinent en la matière. La 125^{e} rue, emblématique du jazz américain, a connu un processus classique de banalisation. Un zonage spécial a précisé les règles d'urbanisme et les attentes de la ville vis-à-vis des partenaires privés. Les exigences de la municipalité ont été très précises. Ainsi, les promoteurs ont promis d'affecter 5 % de la surface hors œuvre nette (SHON) au programme traditionnel de la ville, soit le loisir. Le reste du linéaire au rez-de-chaussée est dédié à tout ce qui anime la rue. Ainsi, l'emprise du rez-de-chaussée est limitée aux activités peu porteuses, le reste se développant en entresol. Un promoteur qui dépasserait les exigences de la ville bénéficierait d'un droit à bâtir supplémentaire.

L'urbanisme incitatif est la deuxième logique de l'agenda. Nous retrouvons ici la logique des POPS (*Privately Owned Public Spaces*). Des piazzas sont créées sur des parcelles privées et gérées publiquement. Le New York des années 60 et 70 s'est construit ainsi. Ces places privées ont connu des problèmes de gestion et d'engagement des partenaires privés. La mandature actuelle a souhaité renouveler cette approche tout en se montrant plus précise sur les devoirs des propriétaires. Ainsi, une enveloppe de droits à bâtir est décidée contractuellement, en échange d'une piazza d'un minimum de 2 000 mètres carrés, qui répond à un cahier des charges extrêmement précis. L'implantation de bancs publics doit respecter une distance maximale. Par ailleurs, ces places font l'objet de recommandations sur la géométrie, les éléments de clôture, la visibilité, l'accessibilité, la sécurité, le cheminement et l'ouverture. Le mobilier urbain fait également l'objet de précisions. Les exigences vont croissant selon la catégorie de piazza. Une place de moins de 5 000 mètres carrés devra comporter deux types de bancs, une place entre 5 et 10 000 mètres carrés, trois types de bancs, au-delà, la piazza doit proposer un mobilier mobile. Le but poursuivi est l'intensification de l'usage de l'espace public. Devant chaque espace, un panneau indique les heures d'ouverture, le

garant des lieux et un numéro de téléphone pour porter plainte. Bimby peut s'inspirer de l'effet d'échelle que le dispositif contractuel permet d'obtenir.

La troisième logique vise à susciter les initiatives. Ainsi, le *Plaza Program* repose sur un principe d'appel à projet, où les associations et riverains peuvent proposer l'aménagement d'un espace public de la ville. New York choisit le projet en fonction de nombreux critères, parmi lesquels la capacité d'entretenir la place. La ville prend ensuite en charge les coûts de construction de l'espace. Les porteurs de projet assurent l'entretien quotidien de l'endroit à travers un contrat de maintenance. Le programme est complémentaire au procédé précédé.

La dernière logique vise à intensifier les usages. C'est l'approche la plus intéressante pour Bimby. Les *commissioners* New-Yorkais se demandent comment agir avec peu de moyens et un bénéfice social important. C'est le principe du *low capital high value project*. La démarche la plus connue de cette approche est la simplification des prestations d'aménagement et la réactivité. Dans le cadre du *Plaza Program*, quelques places n'ont pas fait l'objet de propositions des associations. La ville a aménagé quatre ou cinq grandes places iconiques, en six mois, avec un mobilier urbain qui redynamise les usages dans le cadre d'un aménagement pérenne et rapide. Par ailleurs, les cours d'école ont été mobilisées, sur le constat qu'un certain nombre de quartiers, souvent constitués de populations socialement connotées, manquaient d'espaces récréatifs. C'est pourquoi un programme d'envergure a été lancé avec les autorités pertinentes, afin de permettre l'accessibilité des écoles à tous les riverains après la fermeture, en décidant de façon concertée de l'aménagement de l'espace. 180 écoles ont été ouvertes au public en quelques années, moyennant un budget maximal de 300 000 euros par école. Ce travail a également transformé ces écoles en lieu d'innovation urbaine. L'aménagement de ces espaces visait en effet à susciter la pratique sportive par des marquages colorés.

Ces projets ont suscité un effet d'entraînement à l'échelle de la ville. 250 000 habitants en plus se trouvent depuis 2007 à moins de 10 minutes à pied d'un espace récréatif. L'exemple est intéressant pour Bimby, en ce sens qu'il concrétise une vision urbaine.

L'animateur : Nous retrouvons finalement ce pointillisme à New York. La cohérence de ces interventions résulte moins d'un style ou d'une forme prédéfinie que d'une procédure.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« politique publique »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

L'architecture des micro-parcelles au Japon : perspectives pour les architectes

Intervenante :
Selva DENIAUX, *architecte.*

Résumé :

Compte tenu de la densité de Tokyo, de la généralisation de l'habitat individuel, du coût du foncier et de l'importance des taxes de succession, les parcelles sont exiguës (200 mètres carrés en moyenne). Les règles de construction en vigueur les contraignent davantage, obligeant les propriétaires à édifier les maisons au moins à deux mètres de l'axe de la rue et à ne pas ombrager les bâtiments existants. Ainsi, les architectes doivent redoubler d'innovation et d'ingéniosité pour produire des habitations dans des parcelles si exiguës et contraintes. Les maisons à demi-niveaux permettent ainsi de séquencer les actes de la vie quotidienne et à chaque habitant d'investir l'espace et d'exister sans gêner les autres. Une maison en N peut ainsi mélanger l'espace extérieur et l'espace intérieur, introduisant le jardin et les arbres dans la maison. L'architecte peut également jouer sur la lumière zénithale, afin d'apporter lumière et intimité à la maison dans un tissu dense. Enfin, les architectes s'appuient sur les usages de leurs clients, pour exclure ceux qui ne sont pas nécessaires et accorder davantage d'espace aux activités quotidiennes des habitants. La France peut s'inspirer des réalisations des architectes japonais des années 2000, même si les réglementations, le climat et la relation entre architectes et ingénieurs n'y est pas la même. Le premier enjeu pour Bimby est de replacer l'architecte au début du processus et de faire de l'architecte une solution, davantage qu'une obligation réglementaire.

Retranscription :

Selva DENIAUX : La ville de Tokyo est dense, horizontale, très fragmentée et étendue en termes de banlieues. La forme d'habitat la plus répandue est le pavillon individuel. La ville a explosé au cours du XX^{ème} siècle. Elle se compose d'un tissu hétéroclite de pavillons datant d'époques diverses, avec des parcelles de 200 mètres carrés en moyenne. La moitié d'entre elles s'étend sur moins de 100 mètres carrés. En effet, le prix du foncier et les taxes de succession sont très élevés à Tokyo, à tel point que

les héritiers vendent une partie de leurs terrains afin de s'en acquitter. C'est la raison du développement au Japon de micro-parcelles particulières.

Plusieurs règles de construction définissent la forme de ces micro-parcelles. L'article 1 des textes en vigueur indique qu'un seul édifice peut être bâti sur une parcelle. L'article 54 interdit au propriétaire de construire un bâtiment au bord d'une parcelle : il doit être en retrait de la limite de la parcelle d'une distance qui varie de 0,5 à 2 mètres, selon les quartiers. Cette obligation trouve sans doute son fondement dans la forte sismicité de la zone. Les articles 19 et 43 indiquent qu'une parcelle doit être en contact avec la rue sur deux mètres au minimum, pour être constructible. C'est la raison pour laquelle les parcelles découpées en bandeau sont courantes à Tokyo.

D'autres règles d'urbanisme transforment ces parcelles, déjà complexes, en des surfaces encore plus petites. Ainsi, un règlement d'urbanisme entier impose aux nouvelles constructions de ne pas ombrager les édifices existants. La construction d'une nouvelle maison devient plus compliquée, dans un tissu très dense, où les voisins sont très proches de part et d'autre, lorsque le propriétaire ne peut faire de l'ombre aux constructions existantes. Toutes ces contraintes sont l'occasion pour les architectes de redoubler d'inventivité pour rendre habitables ces lieux souvent exigus et peu engageants.

Par ailleurs, la rue doit s'étendre sur un minimum de quatre mètres de large. Lorsqu'une rue ne répond pas à cette contrainte, les maisons doivent être distantes d'au moins deux mètres de l'axe central de la rue. La zone plus proche de la rue est inconstructible et réservée au domaine public. Ces contraintes obligent les architectes à innover pour rendre ces parcelles complexes habitables.

Plusieurs solutions permettent de construire une grande maison sur un petit terrain situé au cœur d'un espace très dense. Ainsi, les maisons à demi-niveaux amplifient une petite surface. Les espaces de vie sont multipliés ainsi pour séquencer et espacer les activités quotidiennes. Ainsi, l'aménagement de la maison est surtout horizontal et diagonal. Les divers habitants de la maison peuvent ainsi prendre place à différents étages et exister sans se gêner, dans un espace suffisant.

La maison N est constituée d'une succession de plans, de sorte que l'espace extérieur et l'intérieur se mêlent. Les attributs typiques de l'enveloppe extérieure, y compris les arbres, parfois, s'introduisent dans la maison.

La maison en mosaïque, qui tire parti essentiellement de la lumière zénithale, préserve l'intimité de la maison - ce qui est un pari difficile dans des quartiers aussi denses -, tout en tenant compte de l'environnement extérieur et du voisinage. Les architectes n'hésitent pas à exclure certains usages de la maison pour gagner plus de place sur les activités essentielles des habitants, ce qui suppose de bien connaître les habitudes des habitants.

La France peut sans doute utiliser tous ces principes dans le cadre du projet Bimby. Cependant, je suis consciente que les réglementations et le climat y sont forts différents, et que la complicité entre architectes et ingénieurs n'est pas si évidente. Cependant, je suis persuadée que nous parviendrons à innover et à développer de nouveaux modes de vie et de nouvelles architectures dans ces parcelles.

Un intervenant : Comme vous le savez, les architectes se sont désintéressés de la maison individuelle, notamment pour des raisons financières. Comment imaginer aujourd'hui qu'ils puissent

trouver un intérêt économique et culturel à se replonger dans ces problématiques, sur des espaces petits ? Avez-vous pris le pouls de la profession sur ces aspects ?

L'animateur : Le premier enjeu consiste à faire revenir l'architecte au début du processus. Or il rencontrera les habitants avant l'élaboration du PLU. Il doit intervenir en amont, avant le redécoupage. En outre, ces parcelles deviennent de véritables lieux d'architectures, sur lesquels les architectes sont les seuls capables de proposer des solutions et d'adapter l'architecture aux modes de vie. L'architecte ne doit pas être une obligation réglementaire, mais une solution.

Un intervenant : La profession et la rémunération posent problème également.

L'animateur : A 10 000 euros le mètre carré, l'optimisation des parcelles prend tout son sens.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique publique »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Vers le calcul automatique des droits à construire sur une nouvelle parcelle

Intervenant :
Michel KORSAKOV.

Résumé :

La modélisation des gabarits urbains a d'ores et déjà une signification concrète. Depuis de nombreuses années, plusieurs ministères étudient la dématérialisation et la standardisation des PLU. La directive européenne INSPIRE, déjà transposée en droit français, se caractérise par une forte harmonisation des documents de zonage. Un projet de portail européen des documents d'urbanisme devrait aboutir d'ici quelques dizaines d'années.

Les recherches actuelles sont très avancées. Le projet MEDINA porte sur la reconstruction tridimensionnelle des volumétries urbaines. Le projet Terra Magna, porté par Star Apic, représente un outil d'aide à la décision. Clos en 2011, il apparaîtra dans sa version commerciale sous le nom d'Elyx 3D. Le projet IPLU, porté par le laboratoire COGIT de l'IGN et quelques partenaires, parmi lesquels un bureau d'études spécialisé dans l'urbanisme, permet de vérifier le respect des règles d'urbanisme et de créer une géométrie de bâtiments respectueuse des volumes constructibles. Il devrait s'achever en 2015. La Direction départementale des territoires de l'Essonne a conçu un outil pour comparer les COS réglementaires et les COS effectifs. Il permet de repérer les zones mutables en raison d'une sous-utilisation des COS réglementaires.

Une application calculant les droits à construire pourrait partir des règlements de PLU pour, *via* des algorithmes, des volumétries urbaines et calculer les surfaces de plancher. Ce type d'outil sera utile aux architectes et urbanistes. Les collectivités pourront anticiper leurs décisions et constater les conséquences de leur développement. En effet, l'évaluation des conséquences d'un PLU reste un exercice difficile, qu'un tel outil pourrait faciliter.

Retranscription :

Michel KORSAKOV : La modélisation des gabarits urbains sera bientôt une réalité. Elle est déjà concrète et proche de nous. Ainsi, ma société a déjà numérisé 400 000 documents de PLU. Nous avons numérisé l'ensemble de l'Ile-de-France en PLU. De mon point de vue, une révolution est imminente. En effet, aujourd'hui, les professionnels utilisent des logiciels très simples pour mener leurs études de constructibilité, accessibles à des profanes, comme Sketchup.

La première partie de mon intervention porte sur tout ce qui concerne l'environnement des PLU. Depuis de nombreuses années, un certain nombre de ministères a étudié la dématérialisation et la standardisation des PLU. Un géostandard existe actuellement. Il s'applique aux documents d'urbanisme et fixe les règles afin de faciliter l'échange entre les collectivités territoriales. Depuis la réforme de 2007 sur les autorisations de construire, l'Etat a mis au point l'outil Geo-Ads. Géolocalisé, il permet aux services de l'Etat de gérer leurs dossiers d'instructions des sols, d'accéder aux dossiers de permis de construire ainsi qu'aux textes réglementaires. Cette application devrait être déployée à partir de décembre 2012. Elle nécessite une dématérialisation complète des documents d'urbanisme sur toute la France. Ainsi, la modélisation a évolué.

Par ailleurs, l'Europe a initié la directive INSPIRE. Elle a été transposée dans le droit français. Elle se caractérise par une forte harmonisation des documents de zonage. Un certain nombre de règles s'applique.

Plan4all est un consortium qui vise à harmoniser les données de planification spatiales et les métadonnées associées, conformément aux directives INSPIRE. Un projet de portail européen des documents d'urbanisme est en cours. Il devrait aboutir d'ici quelques dizaines d'années. Ainsi, un certain nombre de chantiers existe déjà. L'État s'est doté d'un site encore balbutiant, qui avait vocation à présenter tous les documents d'urbanisme. Ainsi, les chantiers sont nombreux.

La deuxième partie de mon exposé vise à vous présenter les recherches actuelles. Elles sont très avancées, soit en prototype, soit en voie de modélisation. Les recherches poursuivent plusieurs axes. Ainsi, le projet MEDINA porte sur la reconstruction tridimensionnelle des volumétries urbaines. Monsieur Faucher a développé le système Urbanlab, qui permet de construire des enveloppes urbaines. Monsieur Le Viet-Tung a émis un rapport de DEA sur les volumétries urbaines à partir de règlements d'urbanisme. Il y propose un certain nombre d'algorithmes et de reconstitutions.

Je vais également vous présenter des initiatives étatiques ou résultant de partenariats public-privé. Ainis, le projet Terra Magna (pour territoire augmenté), a été conduit entre 2008 et 2011. Ce projet de recherche et développement était porté par une entreprise privée, Star Apic. Terra magna est un hub géospatial de données 3D. C'est un outil d'aide à la décision. Ce projet de R&D est terminé. Ainsi, Star Apic lance la version commerciale du projet sous le nom d'Elyx 3D. Voici une visualisation 3D du PLU. Cet outil permet de composer des morphologies urbaines en conformité avec les règlements d'urbanisme. Cet outil intuitif peut gérer les problèmes de constructibilité, de reculs de voirie et de coefficient d'emprise au sol.

Le laboratoire COGIT de l'IGN a mené le projet IPLU. Il a été porté par le laboratoire, un certain nombre de partenaires et un bureau d'études spécialisé dans l'urbanisme. Un prototype permet de vérifier le respect des règles d'urbanisme et de créer une géométrie de bâtiments respectueuse des volumes constructibles. Le projet devrait être achevé à horizon 2015.

Enfin, la Direction départementale des territoires de l'Essonne a comparé les COS réglementaires et les COS effectifs à travers un outil qu'elle a conçu, et qui permet de repérer les zones convertibles en raison d'une sous-utilisation des COS réglementaires. Cette opération poursuit les mêmes objectifs que Bimby.

Je conclus mon exposé en évoquant les fonctionnalités de cette application de calcul des droits à construire. Vous partez des règlements des PLU, fondés sur une nomenclature de 14 articles. Cette série de textes peut se traduire sous forme d'algorithmes, qui permettent de générer des volumétries urbaines et de calculer les surfaces de plancher. Le problème est le suivant : la réforme applicable depuis le 1er mars 2012 ne raisonne plus en SHON mais en surface intérieure. Certaines données de morphologie urbaine sont difficiles à gérer, parmi lesquelles les saillies, l'altimétrie et les règles de droit privé. Nous pouvons calculer des surfaces de parking souterrain et dupliquer ces calculs sur des territoires importants.

Ainsi, nous sommes à l'aube d'une véritable révolution. Ce type d'outil sera utile aux architectes et urbanistes. Les collectivités pourront anticiper leurs décisions et constater les conséquences de leur développement. Une période excitante nous attend.

L'animateur : Je crois que ce travail gagnera en importance. La rédaction des PLU est difficile en ce que l'évaluation de ses conséquences est ardue. Nous espérons que cet outil sera une aide pour concevoir les PLU.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique locale »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Pourquoi faut-il laisser la compétence urbanisme au maire ?

Intervenant :
Franck MICHEL, *Adjoint au Maire de Niort à l'urbanisme*

Résumé :

L'échelle communale, organisée selon le principe du suffrage universel direct, oblige les élus à rendre des comptes sur leur action ou leur inaction devant leurs électeurs. La matrice ANRU a été plaquée sur un territoire et ne pouvait être modifiée dans un sens plus conforme à la réalité du terrain. En 2010, les opérations financées par l'ANRU ont été évaluées, montrant que la mixité sociale était élaborée sans prise en compte de l'avis des administrés. L'échec de l'ANRU était aussi criant à Niort qu'ailleurs. Or le système de Niort comprend des conseils de quartiers. Elus pour trois ans, les habitants ont fortement modifié les projets de résidentialisation à l'œuvre et permis de les mener à bien. L'élu tient un rôle de médiateur entre les porteurs de projet, avec leur connaissance du terrain et leur possibilité de s'adresser aux habitants. Cependant, une question demeure : la qualité d'un projet tient-elle à l'accompagnement du projet ou à la règle le régissant ? Certains prônent des cadres réglementaires nets, pour éviter les effets de rente et d'aubaine, et pour faire vivre la démocratie locale. D'autres considèrent que le règlement, ayant une durée déterminée, met en cause les entreprises porteuses de projets : selon cette thèse, le politique doit initier les opérations.

Retranscription

Franck MICHEL : Je suis adjoint à l'urbanisme de la ville de Niort, composée de 60 000 habitants. Je me suis demandé en préambule pourquoi nous devrions retirer la compétence urbanisme au Maire. Je repartirai du concept assez ancien de démocratie, qui vit difficilement, actuellement. Pour rappel, les résultats de l'abstention aux élections, tant nationales, européennes ou locales, augmentent continûment. Un sentiment de défiance se manifeste vis-à-vis des élus. Pourquoi ? J'ai une théorie : le mode de représentation est de plus en plus technique et de moins en moins politique. Ainsi, à l'échelon de la politique générale et de la macroéconomie, nous avons un scénario général de développement économique. Ce paquebot a des marges de manoeuvre relativement faible sur une

grande partie des politiques publiques. Ainsi, les électeurs ont le sentiment que le politique ne peut plus rien changer, quoi qu'ils expriment, que leurs problèmes, quotidiens et généraux, ne sont pas résolus. Nous le ressentons sur le terrain.

Pour ma part, je ne suis pas élu professionnel : je ne le suis que depuis 2008, et ne compte pas cumuler les mandats dans le temps. Agronome de formation, je n'ai aucune connaissance en matière d'urbanisme, et je m'en félicite. En tant qu'élu, je considère que l'urbanisme et l'aménagement du territoire touchent toutes les fonctions humaines, de l'habitat aux déplacements. Nous pouvons considérer que ces problématiques sont trop sérieuses pour être confiées à des techniciens ou à des élus. A l'heure actuelle, les seuls représentants de la population légitimes sont ceux qui sont élus au suffrage universel direct ; ce sont des personnes obligées de rendre compte de leurs actions ou de leur inaction devant les citoyens. Que nous le voulions ou non, dans le mode de scrutin actuel, seule l'échelle communale permet d'avoir ce suffrage universel direct en attendant qu'un système moins pire que la démocratie émerge.

Les décisions de la technostructure concernent les opérations de renouvellement urbain. J'ai découvert, à mon élection, la matrice ANRU. Nous ne devions jamais sortir des lignes qui avaient été définies. Elle était plaquée sur un territoire théorique, qui ne correspondait pas à la réalité, sur un certain nombre de points. Qui plus est, elle n'était pas adaptable. Les évaluations des opérations financées par l'ANRU ont exactement démontré notre ressenti sur le terrain : la mixité sociale – soit une promotion privée sur des parcelles libérées par destruction des barres – s'élaborait sans prise en compte de l'avis des administrés. A Niort, l'échec était criant, comme partout, démontant combien les décisions uniformes ne fonctionnent pas.

Depuis l'an dernier, nous avons eu la chance, suite à l'évaluation, de reprendre la maîtrise sur un certain nombre d'opérations, dont la résidentialisation, c'est-à-dire l'aménagement des espaces publics qui comptent 60 % de logements sociaux. Notre système compte des conseils de quartier, dans lesquels les habitants sont élus tous les trois ans. Sans vous décrire tout le processus de concertation, puisque nous avons tenté de le mener, les habitants ont fortement modifié les projets de résidentialisation. Nous avons pu en valider un certain nombre. L'élu tient un rôle de médiateur entre les porteurs de projet, leur connaissance du terrain et la façon dont ils peuvent s'adresser aux habitants. Cette position me semble tout à fait importante. Certes, les élus connaissent leur terrain. Toutefois, ils ne doivent avoir la liberté de faire n'importe quoi. L'urbanisme doit être cadré par des règles acceptables par tous et imposées sur tous les territoires.

Enfin, le député-maire de Niort proposera une règle à l'Assemblée Nationale, qui part du constat que lorsqu'un élu déclare des terres agricoles constructibles dans une perspective d'étalement urbain, il y trouve souvent un intérêt. En revanche, transformer la terre agricole en terre à bâtir multiplie son prix de 1 à 50 dans ma zone. Ainsi, nous plaidons pour l'institution d'une taxe confiscatoire. Nous avons proposé cette idée devant les populations agricoles, avec succès auprès des jeunes, et un accueil beaucoup plus mitigé pour les populations âgées. Cependant, il convient pour moi d'avoir des cadres réglementaires nets, d'éviter les effets de rente et d'aubaine, et de faire vivre la démocratie locale. Je siège à la communauté d'agglomération. Nous sommes 102 élus pour 100 000 habitants. Un vice-président par commune y siège, quelle que soit la taille de la municipalité. Le jour où les élus des intercommunalités seront élus directement et nommément, nous pourrons envisager que la compétence urbanisme puisse suivre la démocratie. Je vous remercie.

De la salle : Je suis un des pères spirituels de Bimby. Nous vivons tous les jours la situation suivante : au contraire du chef d'entreprise, le maire n'est plus arbitre, mais se cache derrière sa commission urbanisme. Nos métiers deviennent de plus en plus des fonctions de compétences. Une commission d'urbanisme a besoin de l'assistance de connaissants, que vous nommez « techniciens ». A la place de règlements, nous avons besoin d'équipes opérationnelles, par quartier et par projet. C'est de cette façon que Bimby pourra vivre. Autrement, nous devrons créer de nouveaux règlements. Le règlement à durée déterminée fait partie des inconvénients que nous vivons également. Un nouveau maire implique une nouvelle commission urbanisme. Les interlocuteurs et les intérêts changent. Voici quarante ans que nous vivons le politique tel qu'il se passe aujourd'hui. Bimby est indispensable. Nous avons besoin du politique pour lancer les opérations, non pas pour édicter des règlements.

Franck MICHEL : Les élus restent-ils ans l'arbitraire ? Le Maire peut décider, avec son adjoint ou l'agriculteur du conseil, à partir d'une petite carte communale. Je préfère que nous puissions travailler avec une règle commune, éventuellement évolutive. Je préfère ne pas être dans l'arbitraire, mais discuter de ces règles avec tout le monde, avec ceux qui connaissent. A l'élaboration des règles, nous devons connaître leurs implications politiques, pour arbitrer. Nous devons trouver un juste milieu. Nous devons nous méfier de la souplesse généralisée, considérant son effet sur les marchés financiers.

De la salle : Le maire et l'équipe opérationnelle seront jugés sur les résultats, la capacité à négocier avec l'environnement et la pluridisciplinarité.

Franck MICHEL : Vous semblez imputer les dégâts de l'urbanisme aux élus.

L'animateur : Le débat reste ouvert. Lorsque nous sommes partis à la rencontre des habitants, seul un petit nombre de projets élaborés avec eux n'avait guère d'intérêt. Dans ces conditions, quel est l'intérêt d'une règle ? La question reste pendante : la qualité du projet dépend-elle de l'accompagnement ou de la règle ? Il conviendrait que les élus puissent se construire une vision sur ce sujet. La façon de produire la règle aujourd'hui, avec 14 articles, entrave le processus. En effet, une règle doit être compréhensible pour être appliquée de façon idoine. Or une expertise solide est nécessaire pour comprendre un PLU.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique locale »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Remailler un îlot pavillonnaire

Intervenant :
Jérôme BARATIER, *Directeur de l'agence d'urbanisme de Tours*

Résumé :

L'agence d'urbanisme de Tours a étudié le centre-ville d'une commune de 10 000 habitants, constituée de 80 % de maisons individuelles, et les quartiers ouest contigus au centre-ville. Ces derniers avaient besoin d'un maillage vers le centre-ville. Un chaînon manquait pour améliorer la porosité des îlots et favoriser les circulations douces. Il s'agissait de savoir comment la division parcellaire, stimulée par le processus Bimby, pouvait apporter un avantage intéressant pour les riverains de ce secteur. Le scénario de densification favorise la division parcellaire, en apportant de nouveaux cheminements, dessinés selon la visibilité et le voisinage de l'ensemble des pavillons existants. L'accélération de ce remaillage demandait, une fois le projet défini et le processus enclenché, une procédure ad hoc et des outils juridiques en tant que tels. L'emplacement réservé permettrait de garantir et d'encadrer la démarche. Il convenait de déterminer quelle urbanité stimuler dans ces quartiers et quel processus mettre en place avec les habitants, pour ensuite définir, dans un PLU, la règle permettant d'assurer l'adéquation entre le projet et le processus. Bimby peut occasionner une mise en marché de nature libérale, mais également créer de l'espace public. Sans projet, Bimby peut aboutir à une solution ne servant pas les intérêts collectifs et n'améliorant pas l'urbanité d'un îlot donné. La responsabilité du politique consiste alors à définir le bien commun, qui peut rencontrer les intérêts particuliers. Un des inconvénients de Bimby serait une course au libre-échange parcellaire, sans régulation.

Retranscription :

Jérôme BARATIER : Je souhaite montrer comment la division parcellaire peut produire de la ville, ce qui ne va pas de soi de prime abord. Notre recherche-action, menée sur l'agglomération de Tours, tente d'illustrer cette thèse. Bimby nous a permis de jeter un regard sur une ville qui était alors considérée comme un territoire banal, mal pensé, sans potentiel de mutabilité. Nous avons ainsi été contraints de considérer ce tissu autrement. À la rencontre des membres de l'équipe Bimby, nous nous sommes demandé si ce processus pouvait être mis au service d'un projet, et comment la procédure pouvait l'appuyer. Ma démonstration vise à situer le processus par rapport au projet et à la procédure. Ce matin, le PLU, la participation des habitants ont été abondamment évoqués.

Cependant, quel est le projet pour ces quartiers ? Bimby peut-il permettre de le définir, de le partager et de le mettre en œuvre avec les règles adéquates ?

Nous avons étudié plusieurs secteurs. Je vais vous en soumettre deux.

Le premier concerne le centre-ville d'une commune de 10 000 habitants, dont le parcellaire est constitué de 80 % de maisons individuelles. Deux secteurs, les quartiers ouest, sont contigus au centre-ville. Ils accueillent en leur sein une école. Ainsi, nous avons choisi les situations urbaines les plus proches du centre-ville actuel, car ils nous semblaient avoir besoin d'un maillage en direction du centre-ville.

Nous sommes face à des poches homogènes, successives, qui se juxtaposent sans communiquer véritablement entre elles. Elles entourent un équipement public. La topographie n'est pas toujours simple. Cependant, vous reconnaîtrez ici nombre de vos lotissements. L'étanchéité de nos îlots pavillonnaires est reconnaissable. Les liaisons douces existent, en direction du groupe scolaire. Un chaînon manquait, de notre point de vue, pour améliorer la porosité des îlots et favoriser les circulations douces. Nous allons particulièrement nous attacher à savoir comment la division parcellaire, stimulée par le processus Bimby, peut faciliter le chaînon manquant susceptible d'apporter un avantage intéressant pour les riverains de ce secteur, dont nous espérons le renouvellement. En effet, la construction de logements accessibles vise à casser la monotypie des nouveaux habitants.

Nos quartiers pavillonnaires sont à l'an 2 de leur développement, qui est cellulaire. Avec Bimby et ce processus, nous pouvons peut-être les amener à un an 4, avec une typologie plus reliée, plus dense, avec une valeur ajoutée supérieure à aujourd'hui. Voici le scénario de densification en tant que tel. Certes, la division parcellaire sera favorisée, avec un règlement. Cependant, quelle sera la contrepartie ? Une bande de terrain permettra de créer une liaison douce. Cette division parcellaire peut donc apporter de nouveaux cheminements, que nous avons dessinés. Nous n'avons pas coupé au milieu des terrains, mais opéré un diagnostic relativement fin sur la visibilité et le voisinage de l'ensemble des pavillons existants. C'est de cette façon que nous sommes parvenus à dessiner cette liaison douce entre le grand îlot et le centre-ville, en liant le centre bourg et le groupe scolaire. L'îlot contenait 9 logements. Il y en a 19 suite au processus. Nous conservons tout de même 82 à 87 % de la surface de terrain non bâti à statut privé. Un point d'acupuncture permet enfin de recréer un lien commun et un lieu commun en lieu et place d'une juxtaposition de parcelles. Les parcelles nées de la division parcellaire sont représentées par les murs les plus clairs sur le schéma.

Le cheminement n'existe pas du tout au centre bourg. Sans détailler la règle, l'accélération de ce remaillage, stimulée par la division parcellaire, nous semble devoir demander, une fois le projet défini et le processus enclenché, une procédure ad hoc et des outils juridiques en tant que tels. Par exemple, il nous a semblé que l'emplacement réservé permettrait de garantir et de corseter la démarche. Après avoir examiné d'autres options, cette dernière nous a paru la plus intéressante. Cependant, la règle et la procédure viennent en dernier. En effet, il convient de savoir quelle urbanité stimuler dans ces quartiers et quel processus mettre en place avec les habitants, pour ensuite définir, dans un PLU, la règle qui permettra d'assurer l'adéquation entre le projet et le processus.

De la salle : Je suis rassuré. Nous constatons que Bimby s'inscrit dans un projet, développé dans de nombreux territoires. La nécessité de mutualiser l'espace est-elle systématiquement prise en compte ? Le projet me semble totalement en phase avec ce besoin. Je considère que l'intégration dans cette réflexion très privée de la chose publique et de l'espace partagé est très importante.

Jérôme BARATIER : La démarche peut être une mise en marché de nature libérale. Cependant, si l'outil est approprié, il permet de créer de l'espace public et de donner des usages. Nous avons occulté dans notre présentation un autre aspect de la réflexion. En effet, il convient de noter que l'accroissement du bâti dans les lotissements peut créer des usages. Le projet mobilise un temps hors procédure, avec un regard sur la ville, l'interrogation des tissus et la détermination de la stratégie. La procédure orchestre ensuite l'ensemble. Nous devons tenter de cerner les temps qui sont à l'œuvre entre la procédure, le projet et le processus.

De la salle : Je croyais avoir compris que Bimby partait des aspirations des habitants avec un projet urbain contingent. Or j'entends que vous ferez en sorte d'inclure les habitants dans la démarche.

Jérôme BARATIER : L'idée n'est pas d'imaginer un projet urbain en chambre avant de l'imposer aux habitants. Le tissu pavillonnaire est porteur de projets, alors que nous l'avons auparavant considéré comme une réalité figée. Je n'oppose pas le projet et le processus. J'affirme que la procédure est une autre étape. Au politique de placer le curseur de la coproduction.

De la salle : Qu'est-ce qui est Bimby, et qu'est ce qui ne l'est pas ? J'ai l'impression que nous mélangeons tout, et que nous rapprochons tout ce qui n'est pas Bimby et qui peut le mettre en valeur. Or la démarche, quoiqu'avantageuse, porte également des inconvénients de mon point de vue. Vous ne les présentez pas de façon évidente. Les parcelles, leur taille, la propriété privée, les règles d'urbanisme sont le fond du problème. Je ne crois pas que Bimby répondra aux questions de morphologie urbaine, de l'avenir et de l'évolution nécessaires de la ville. J'imaginais un colloque Bimby 2, dans cinquante ans, une fois que le nombre de logements aura été multiplié par quatre en régions pavillonnaires. Nous entendrons que la solution sera de passer de 4 fois 2 logements à 4 fois 4, 8 ou 12 logements. Nous l'expliquerons avec de l'informatique et des règles de plus-values. Il me semble qu'il manque ici un volet relatif aux fondements urbanistiques de la démarche Bimby.

Jérôme BARATIER : Bimby, processus de division parcellaire de privé à privé, sans projet, peut ne pas servir les intérêts collectifs et ne pas améliorer l'urbanité d'un îlot donné. La responsabilité du politique est alors de définir le bien commun, qui peut rencontrer les intérêts particuliers. Un des inconvénients de Bimby serait une course au libre-échange parcellaire sans régulation. C'est ce qui constituerait pour nous, agence d'urbanisme, un risque de déviance.

L'animateur : Bimby prendra forme lorsque les élus définiront un projet pour leur territoire. Si la démarche est circonscrite à une division parcellaire au coup par coup, elle équivaudra à un processus de densification. L'objectif est que ces territoires portent des projets évolutifs. Nous ne considérons pas que Bimby sera le mode urbain éternel et unique à dater d'aujourd'hui. J'espère qu'un autre Monsieur le Foll proposera un autre urbanisme dans dix ans. Notre vision est pertinente à l'instant T, mais d'ici dix ans, d'autres réponses pertinentes émergeront peut-être.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique locale »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Et si Bimby finançait la rénovation thermique des logements ?

Intervenant :
Matthieu GATEL.

Résumé :

La consommation énergétique du bâtiment représente 64 % de la consommation énergétique totale en Ile-de-France, et la moitié des émissions de gaz à effets de serre. Pour réaliser les objectifs 2020 et 2050 du Grenelle en termes d'économies d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre, le rythme des réhabilitations devra être intensifié. Or elles sont coûteuses, avec des taux de retour supérieurs à dix ou quinze ans.

Les certificats d'économie d'énergie (CEE), issus de la loi POPE, visent à obliger les fournisseurs d'énergie à agir auprès des consommateurs pour réaliser des économies d'énergie. La Direction Générale de l'Energie et du Climat délivre des CEE aux acteurs obligés – fournisseurs d'énergie et fournisseurs de carburants - et aux acteurs éligibles – les collectivités, l'ANAH et les bailleurs sociaux. Pour obtenir un CEE, les demandeurs doivent avoir un rôle actif et incitatif et mettre en œuvre l'opération. Les acteurs non-éligibles au dispositif peuvent y accéder en signant une convention de partenariat avec un acteur éligible ou un acteur obligé. Par exemple, une association de quartier pourrait établir ce contrat de partenariat avec la collectivité éligible. Il s'agirait alors de trouver un cadre juridique permettant de déroger au PLU pour mettre en place Bimby. En contrepartie, les personnes seraient obligées d'utiliser une part de la recette issue du terrain vendu pour mener des actions de réhabilitation. Ainsi, une compensation s'établirait entre les certificats d'économie d'énergie. Elle serait ensuite redistribuée aux particuliers. Par ailleurs, un espace d'information combinant Bimby et la rénovation des logements pourrait être créé au sein de la collectivité, ce type d'initiative se trouvant éligible au CEE. Ces certificats pourraient alors financer la campagne Bimby ou faire l'objet d'une redistribution aux personnes réhabilitant leur logement.

Retranscription :

Matthieu GATEL : Je vais vous parler de la réhabilitation des logements franciliens et vous détailler la façon dont nous pouvons associer Bimby, à travers le dispositif des certificats d'économie d'énergie notamment.

J'ai choisi de vous présenter les quatre scénarios du schéma régional climat air énergie, qui vise à établir des préconisations pour atteindre les objectifs Grenelle – soit les trois 20 pour 2020 et la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050. Le scénario tendanciel est celui dans lequel nous nous trouvons actuellement. Il est intéressant de le comparer au scénario du « 3 fois 20 » et au scénario 2050. En 2020, nous réduisons la consommation énergétique de 11 %, soit la moitié de l'objectif. En termes de gaz à effet de serre, le scénario tendanciel se situe à -16%. D'ici 2050, il s'agissait de réduire de 75 % les gaz à effet de serre ; or selon le scénario tendanciel, nous n'atteignons que -36 %. Nous avons fait la moitié du chemin. La seconde moitié reste à parcourir pour atteindre l'objectif Grenelle.

La réhabilitation du bâtiment trouve un intérêt lorsque nous visions la diminution de la consommation énergétique. En effet, la consommation énergétique du bâtiment représente 64 % de la consommation énergétique totale en Ile-de-France, et la moitié des émissions de gaz à effets de serre. Or nous savons déjà que les bâtiments existants actuellement représenteront 91 % des consommations énergétiques en 2020.

Le schéma régional « climat-air-énergie » prend 2005 comme référence ; c'est pourquoi je fonde mon analyse du parc de logements franciliens sur les données de 2005. Ainsi, la région comptait 4,7 millions de résidences principales. Si nous voulons réaliser l'objectif 2020, nous devons rénover 2,5 % de logements par an. D'ici 2050, nous devrons encore intensifier le rythme des réhabilitations, pour atteindre 180 000 logements par an, en généralisant le niveau BBC. Le problème est le suivant : le coût de la réhabilitation est élevé. Lorsque nous voulons obtenir une baisse de 30 % de la consommation énergétique, les taux de retour sont supérieurs à 10 ans, voire 15 ans. C'est pourquoi je me suis penché sur les aides que nous avions à disposition pour inciter les citoyens à réhabiliter leur logement.

Elles sont nombreuses : je me suis intéressé aux certificats d'économie d'énergie. Ces dispositifs, issus de la loi POPE, visent à obliger les fournisseurs d'énergie à réaliser des économies en entreprenant diverses actions auprès des consommateurs. Deux types d'acteurs participent. Les acteurs obligés sont ceux qui doivent agir pour économiser l'énergie. Sur cette période, ils doivent cumuler un certain nombre de kWh CUMAC (cumulé actualisé). Les acteurs éligibles sont les personnes qui peuvent disposer du système des certificats, qui ne sont pas obligés d'agir. Un marché de certificats d'économie d'énergie sera ainsi créé. L'autorité administrative compétente est la Direction Générale de l'Energie et du Climat (DGEC). Elle délivre des CEE aux acteurs non obligés, soit les éligibles. Elle fixe des obligations aux obligés. Un marché d'échange se constitue entre les obligés et les éligibles. Ainsi, le consommateur final bénéficiera des actions d'économie d'énergie mises en œuvre par les acteurs. Les obligés, en première période, étaient les fournisseurs d'énergie. En deuxième période, nous avons ajouté les fournisseurs de carburants. En première période, l'Etat, les collectivités et les entreprises faisaient partie des acteurs éligibles. En deuxième période, ils ne comptent plus que les collectivités, l'ANAH et les bailleurs sociaux. L'État et les entreprises ont été exclus de ce groupe. L'obligation, en deuxième période, a augmenté, de 54 TWh CUMAC à 345 TWh CUMAC.

En première période, des opérations standardisées ont été initiées, avec des fiches standardisées, et des opérations spécifiques. En deuxième période, les programmes d'information formation innovation et précarité énergétique se sont ajoutés.

Pour obtenir un CEE, les demandeurs doivent avoir un rôle actif et incitatif. Les acteurs le reçoivent une fois que l'opération est mise en œuvre. D'autre part, en deuxième période, les personnes éligibles ont été réduites, mais les personnes éligibles ont toujours accès au dispositif grâce à une convention de partenariat avec un acteur éligible ou un acteur obligé.

Voici deux schémas correspondant à nos réflexions.

Premièrement, j'ai imaginé une association de quartier, avec un axe de développement durable, qui a établi un contrat de partenariat avec la collectivité éligible. Il s'agirait alors de trouver un cadre juridique permettant de déroger au PLU pour mettre en place Bimby. En contrepartie, les personnes seraient obligées d'utiliser une part de la recette issue du terrain vendu pour mener des actions de réhabilitation. Ainsi, une compensation s'établirait entre les certificats d'économie d'énergie. Elle serait ensuite redistribuée aux particuliers.

Deuxièmement, nous avons envisagé d'utiliser Bimby comme médiateur de la rénovation. Nous créerons un espace d'information au sein de la collectivité. Pourquoi ne pas y combiner Bimby et la rénovation ? Or les programmes d'information sur la réhabilitation sont éligibles aux CEE. Ils peuvent ensuite financer la campagne Bimby ou faire l'objet de redistributions aux personnes réhabilitant le logement. Les deux schémas peuvent se coupler.

L'animateur : La rénovation énergétique est un point essentiel. Le seul levier que peut apporter Bimby est de permettre la rénovation des logements. En effet, si une partie de l'argent dégagé de la division parcellaire sert à la rénovation, nous pouvons réaliser une économie d'énergie de 30 %. Cependant, comment obliger l'habitant à rénover, alors que c'est de l'argent privé et la parcelle voisine ? Cependant, la possibilité de coupler la densification et l'économie d'énergie me semblait intéressante.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique locale »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

L’avenir de l’espace public des quartiers résidentiels : le jardin privé

Intervenant :
Thomas HANSS, paysagiste.

Résumé :

Les petits projets peuvent apporter de la qualité à un espace public lorsqu’ils sont cumulés à l'échelle d'une rue. Un espace public est un lieu libre d’accès à tous et propre à accueillir des usages variés. Les riverains d’un quartier pavillonnaire utilisent peu les squares et les placettes, disposant déjà de jardins. Pour apporter de la qualité en termes d’espace public pavillonnaire, la rue semble un terrain plus judicieux. En effet, les façades, les clôtures et les jardins représentent une interface entre les parcelles privées et l’espace public. Ainsi, Montfermeil fourmille d’exemples où la parcelle privée apporte de la qualité à l’espace public, que ce soit par les façades végétales, la préservation des arbres, les façades repères, l’ouverture de la parcelle sur la rue ou les haies séparant les propriétés. Ainsi, les habitants créent des éléments attirants de l’extérieur, qui font repère dans un espace où le quadrillage est régulier et les rues rectilignes. Il apparaît donc que le pavillonnaire n’est pas systématiquement synonyme d’enfermement. La crainte peut être la suivante : si Bimby prend forme, la division parcellaire créera de nouvelles voies d’accès sur rue. Cependant, plusieurs stratégies de division peuvent préserver la qualité de l’existant, en préservant les arbres. À Montfermeil, quatre propriétaires ont pris le parti de créer une seule voie d’accès de la rue, en préservant les quatre propriétés et les quatre parkings autour d’un jardin commun. Dans un autre cas de figure, deux maisons sont mitoyennes. Une partie de la parcelle voisine est ouverte sur le stationnement, l’autre sur le jardin du voisin.

Retranscription :

Thomas HANSS : Je vais m’intéresser à la micro-conception de petits projets, qui, cumulés sur une rue ou un quartier, peuvent apporter de la qualité de vie. Ce n’est pas une vision planificatrice. Le jardin privé serait-il l’avenir de l’espace public des quartiers résidentiels ? La question est tranchée.

La notion d'espace public, très large, intéresse autant la philosophie, la politique et l'urbanisme. Voici ma définition : un espace public est un lieu libre d'accès à tous et propre à accueillir des usages variés. Si j'essaie de recenser ces derniers, je dois pouvoir m'y repérer, cheminer d'un point à un autre, rencontrer d'autres personnes, jouer, se souvenir, contempler de la végétation ou des détails architecturaux, m'arrêter ou encore me reposer. Nous pouvons trouver d'autres usages, mais un espace public qui permettrait ces activités serait déjà intéressant.

Lorsque j'entends parler d'espaces publics, nous avons l'image d'une grande place. Parmi les espaces publics rénovés, nous avons la Place de la République à Paris, ou encore les berges du Rhône à Lyon. Cependant, les projets peuvent être plus restreints. Les efforts se portent davantage sur des lieux où la vie publique est scénarisée. Ils sont ponctuels et restreints. Dans un quartier pavillonnaire, nous ne trouverons ni place, ni placette, ni jardin. Cependant, les espaces publics s'en trouvent-ils absents ? Nous en trouvons différents types. L'opérateur d'un quartier pavillonnaire assez récent d'Elancourt a décidé d'y créer un espace public. Un petit square y est implanté. Or ces espaces sont finalement peu utilisés, car les riverains ont déjà un jardin.

Je vous conseille de vous rendre à Saint-Quentin-en-Yvelines. Chaque espace de ville nouvelle détient son musée du quartier pavillonnaire. Dans certains tissus, l'opération a été très réfléchie, avec un système de places et d'aires de jeu. Or ils sont peu utilisés, voire en déshérence. À mon sens, si nous souhaitons apporter de la qualité en termes d'espace public pavillonnaire, la rue me semble un terrain d'étude plus judicieux.

La rue-type de Montfermeil comporte peu de plantations. L'espace public est constitué de la voirie et des réseaux, plus ou moins publics. Celui que je perçois se compose d'une voirie, mais également d'une série de façades, de clôtures et de jardin constituant l'interface entre le public et le privé. Certaines rues sont plantées. Certaines autres obligent à l'abattage d'arbres. La commune a refait la voirie d'une autre rue, avec une série de bordures. Pour autant, elle n'est pas forcément intéressante. Une autre rue est plus amène, en dépit de l'état de la voirie. La raison tient aux jardins privés. Ainsi, pour ajouter de la qualité à ce type d'espace, comment intervenir ? Nous réalisons actuellement une étude à Montfermeil. Nous recensons des éléments de parcelle privée, qui apportent de la qualité à l'espace privé. Ainsi, les façades végétales représentent un motif récurrent. Dans une autre parcelle, c'est l'arbre qui constitue la façade. Nous avons également relevé les haies, qui séparent les parcelles. Par ailleurs, certains arbres remarquables constituent Montfermeil, dont un tilleul de 200 ans, ou un bosquet de chênes. Les personnes ont choisi de préserver ces végétaux. Par ailleurs, les façades repères permettent aux promeneurs de se repérer dans le tissu pavillonnaire de Montfermeil, composé d'un quadrillage régulier et de rues rectilignes. Les vergers et les jardins paysagistes donnent également sur la rue. Ainsi, les riverains choisissent un traitement ouvert sur rue, et de réaliser un effort, en créant un élément attirant qui fait repère. Les façades patrimoines sont repérées au PLU de Montfermeil. Ainsi, les riverains du pavillonnaire ne se désintéressent pas forcément de l'espace public. En effet, ils choisissent de le préserver. L'enfermement n'est pas la règle. Nous pouvons en montrer une autre image. Dans un certain nombre de situations, la parcelle privée se retourne sur l'espace public. Un riverain a choisi de poser du mobilier sur la rue. Les jardins trottoirs attestent également de la volonté de l'habitant de participer à une belle rue. Un habitant a choisi d'installer deux places de stationnement accessibles par la voie publique, avec l'implantation d'un arbre sur voie publique et un retrait du mur de clôture. Ainsi, l'observation de l'existant et le

travail avec l'habitant peuvent favoriser la mise en place de petites opérations, pour apporter une véritable qualité d'usage sur une rue donnée.

De la salle : Si nous décidons de densifier le tissu pavillonnaire avec Bimby, nous devrons minéraliser le début de la parcelle, en fond de rue, au détriment d'autres arbres. Non ?

Thomas HANSS : Certes, nous pouvons croire qu'une division parcellaire crée de nouvelles voies d'accès sur rue. C'est problématique, d'autant que l'espace de stationnement est limité. Cependant, plusieurs stratégies de division peuvent préserver la qualité de l'existant. Certains propriétaires privés ont pris ce parti. Dans un certain nombre de divisions en drapeau, un accès très mince a permis de préserver l'arbre.

L'animateur : Vous retrouverez les discussions sur le site Internet.

Thomas HANSS : Ces questions manquent de modèles. A Montfermeil, nous nous étions intéressés à deux situations, notamment de divisions en drapeau. Elles étaient gérées par le privé de façon très qualitative. Dans le premier cas, la parcelle regroupait quatre logements. Les quatre propriétaires ont traité la parcelle comme jardin en commun, avec un seul accès sur rue, un seul portail, quatre maisons, quatre garages. Dans le second cas, deux maisons sont mitoyennes. Sur la parcelle voisine, une partie est ouverte sur le stationnement, l'autre sur le jardin du voisin. Ainsi, nous trouvons déjà des formes de division pertinentes pour répondre à ces questions-là.

L'animateur : Je passe la parole à Hugo Receveur, paysagiste. Sis près de Clermont-Ferrand, il ne subit pas une pression foncière exceptionnelle, ni coûteuse. Pourtant, il se confronte à toutes ces questions. Il dressera ainsi un exposé de son travail sur les centres bourgs.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Politique locale »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Pro-mouvoir les bourgs ruraux, un urbanisme tous-terrains.

Intervenant :
Hugo RECEVEUR, *paysagiste.*

Résumé :

En Auvergne, les paysagistes répondent surtout à des appels d'offres d'aménagement de bourgs ou de chartes architecturales et paysagères. La place de l'habitant mérite d'être valorisée, dans le cadre de l'aménagement d'un village ou d'un projet d'urbanisme, en ce qu'il peut apporter des solutions. Même si l'espace public est restreint dans les villages auvergnats, dans la tradition, de nombreux néo-ruraux les habitent désormais, avec des attentes différentes en termes d'entretien de voiries. L'appel d'offres émis par le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez sur les périurbains a ainsi donné lieu à l'ouvrage *Clermont au loin.* Ainsi, un groupe d'architectes, de paysagistes et de photographes a sillonné tous les espaces périurbains autour de Clermont-Ferrand, échangé avec les élus et développé de multiples scénarios sur la question de la densification pavillonnaire, de la densification dans les zones d'activité et la mutation de certains tissus urbains. Ainsi, certains pavillons proposent des activités bénéfiques au public, comme des crèches ou des boulangeries, couplées avec l'habitat. Une boulangerie de 200 mètres carrés a été aménagée en habitat, avec un magasin d'exposition de 60 mètres carrés destiné à promouvoir l'urbanisme des villages, à accueillir et à conseiller le public. Un urbanisme participatif analogue à Bimby a été développé à Courpières, avec un local de 70 mètres carrés et un site Internet. Ainsi, plusieurs scénarios, là encore, ont été élaborés, et les habitants invités à participer à la ville du futur.

Retranscription :

Hugo RECEVEUR : Je me suis installé en Auvergne voici quatre ans, par lassitude de Paris. J'avais travaillé à la capitale pendant quatre ans. J'ai visionné un film sur l'aménagement et le développement des territoires en Auvergne. L'intervenant avait décidé de travailler à distance, en Auvergne, dans une maison de plus de 300 mètres carrés. Ainsi, ma compagne et moi avons pris le parti de quitter Paris et de nous installer en Auvergne, après avoir analysé les avantages comparatifs en termes de population et de dynamique de cette région et de Montpellier. Nous avons été séduits par l'Auvergne. L'agglomération est le tissu métropolitain, soit le cœur de l'Auvergne. Deux poumons sont constitués du Parc Naturel Régional des Volcans et le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez. Nous avons trouvé une maison de bourg de 170 mètres carrés et de 60 mètres carrés de terrasse, sans jardin, pour le prix d'un appartement parisien de 30 mètres carrés. Je pouvais y installer mon agence sur 30 mètres carrés. J'ai déposé des appels d'offres dans les villages. J'ai entendu qu'en

Auvergne, les paysagistes travaillaient sur les programmes d'aménagement de bourg et sur les chartes architecturales et paysagères. J'ai répondu à un aménagement de bourg. Après avoir travaillé avec le CETE sur la façon de collaborer avec les élus et de leur proposer des solutions, nous avons expliqué que l'habitant détenait sa place dans un projet d'aménagement de village ou dans un projet d'urbanisme. Ainsi, l'habitant pouvait apporter des solutions pour minimiser les risques d'inondation ou valoriser le bourg.

Ainsi, les acteurs de la commune sont la municipalité, les habitants et les habitants paysagistes. Le modèle auvergnant permet aux habitants de participer à l'esprit du village. L'espace public est restreint. De nombreux villages conservent cette image. Cependant, le fonctionnement n'est plus le même. En effet, de nombreux néo-ruraux y habitent désormais. Ils attendent que leur rue soit nettoyée à l'instar de la voirie parisienne. Nous avons réalisé des découvertes fabuleuses, avec des méthodes de construction relativement astucieuses. Au cours d'une promenade, nous avons vu une ancienne grange détruite, avec une maison. Je me suis ensuite porté candidat à un appel d'offres émis par le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez sur les périurbains. Ce travail a donné lieu à l'ouvrage *Clermont au loin.* Avec une troupe d'architectes, de paysagistes et de photographes, nous avons sillonné tous les espaces périurbains. Des expositions ont été organisées. Nous avons échangé avec les élus. Nous avons mené une expérimentation et développé de multiples scénarios sur la question de la densification pavillonnaire, de la densification dans les zones d'activité et la mutation de certains tissus urbains.

Ces découvertes ont repoussé notre idée du pavillonnaire. Nous avons trouvé un pavillon en crèche associative. Nous avons découvert également un logement associé à une zone d'activité. Un autre pavillon rebondit sur un espace du PLU décrit comme « zone d'activité », qui propose une autre manière d'étendre son espace commercial.

Un article de Laurent Chalat, jeune docteur en géographie a traité des *boomburbs* (villes périurbaines qui ont très rapidement grandi) dans le quotidien le Monde. Ainsi, Cournon-en-Auvergne a été précurseur. À l'époque où toutes les villes investissaient dans le grand ensemble, elle a opté pour le pavillonnaire, suite au phylloxéra et à la crise viticole.

Peu à peu, j'ai décidé d'être plus proche des habitats. Nous avons décidé d'investir, de densifier et de nous approprier un local, pour travailler de manière douce à l'échelle d'une commune, en échange du loyer. Non contents d'avoir le premier logement, nous avons une boulangerie de 200 mètres carrés, avec 60 mètres carrés de magasin d'exposition pour promouvoir l'urbanisme des villages. Nous accueillons du public, expérimentons sur le terrain et conseillons les habitants sur un territoire en transition. Nous avons rencontré les habitants autour d'entretiens très ouverts. Ils nous ont prouvé leur connaissance très fine. Ils n'avaient pas attendu la Mairie pour avoir un espace public. Les matériaux de construction avaient été récupérés pour construire des cabanes pour enfants dans un bois classé.

Nous avons ensuite répondu à un autre appel d'offres du Parc Régional du Livradois-Forez, intitulé Habiter autrement les centres bourgs. Trois communes ont été sélectionnées pour accueillir des équipes pluridisciplinaires. Nous nous sommes portés candidats. Ainsi, nous avons été invités à travailler sur la ville de Courpières. Nous avons développé des méthodes analogues à Bimby, soit un urbanisme participatif. En parallèle du local, nous avons conçu un site Internet. De nombreux

locataires, futurs propriétaires potentiels, sont venus inaugurer le local, étendu sur 70 mètres carrés. Nous avons envisagé ensemble des scénarios et tenté d'inviter les habitants à participer la ville de demain.

De la salle : Je suis intéressé par la démarche, les avantages et les problèmes amenés par Bimby. Or j'ai entendu des expériences, des projets urbains sympathiques, mais ce n'était pas mon but. Je souhaitais entendre une définition de Bimby. Quel est le lien entre le travail qui vient d'être exposé et la démarche Bimby ? Aujourd'hui, je me demande quelles informations nous recevrons. Je suis surpris d'entendre une définition de l'espace public. Un colloque à Paris me prend du temps et de l'argent. Je ne suis pas venu entendre parler d'espace public. La concertation, la coproduction avec les habitants ne datent pas d'hier. Bimby nous signifie que de nombreux logements sont constructibles compte tenu de l'étendue de notre territoire. J'aimerais du retour sur le financement public que vous avez reçu, non sur ces expériences, qui, en dépit de leur respectabilité, n'ont pas de relation avec Bimby.

L'animateur : Nous aurions pu choisir de mener un colloque synthétique. Nous avons pris un parti différent. Ainsi, nous avons multiplié les ateliers pour aborder de nombreuses questions. Dans le cadre des présentations, nous étions intéressés par les nouveaux regards, soit d'éventuelles questions et d'éventuels prolongements pour demain. Très concrètement, chaque article a donné lieu à des fiches PLU. Nous avons mené des entretiens avec les habitants pour connaître leurs aspirations. Cinq ateliers ont présenté ces résultats en parallèle. Pour avoir des approfondissements plus opérationnels, profitez de la séance d'ateliers qui se tiendra demain. Tel était notre choix éditorial.

De la salle : Je viens de l'atelier espaces publics et j'ai la même lecture.

Hugo RECEVEUR : La vraie question est de savoir comment faire la ville sur la ville. Je ne vous définis pas l'espace public. Si vous m'en donnez le temps, je vous expliquerai comment les habitants élaborent l'espace public.

L'animateur : J'invite l'assemblée à se rendre au cocktail et à poursuivre les débats.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Solutions techniques innovantes »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Les outils de l'urbanisme collaboratif

Intervenante :
Maud BEAU, *UFO*

Résumé :

Les nouvelles technologies représentent une opportunité d'impliquer la société civile dans les projets d'aménagement urbain. Forte de ce constat, la startup UFO développe des outils numériques d'urbanisme collaboratif. Ainsi, l'application « Ville sans limites » permet au citoyen de composer sa propre vision de l'évolution possible d'un lieu donné. A travers des thématiques très simples comme la densité, la nature, la mobilité, la vie de quartier, le numérique ou la créativité, il pourra faire évoluer le lieu et proposer des modifications, confrontant ainsi sa vision du développement urbain à celles de ses concitoyens.

Retranscription :

Conférence de **Maud BEAU**, *UFO,* Les outils de l'urbanisme collaboratif

Maud BEAU : Je vous présenterai les outils d'urbanisme collaboratif développés par UFO, *Urban Fabric Organisation*.

UFO est une startup issue du monde de l'architecture et de l'urbanisme, qui s'appuie sur le monde du numérique et des nouvelles technologies, voire des jeux vidéo, pour développer de nouveaux outils permettant de fabriquer la ville en impliquant la société civile.

UFO collabore avec des chercheurs en sciences sociales, en informatique, mais aussi avec des ingénieurs, mêlant ainsi des cultures très différentes en termes de méthodologie et de pratique. Notre objectif est de nous enrichir de ces approches diverses pour répondre à un monde hybride.

Il existe en effet aujourd'hui un monde tangible et un monde du numérique, et l'articulation de ces deux mondes est extrêmement complexe. Il est nécessaire, même au sein de l'architecture et de l'urbanisme, de proposer des réponses adaptées à ce nouveau contexte.

Nous sommes confrontés à plusieurs problématiques. Le monde devient de plus en plus imprévisible et complexe. De plus en plus de personnes vivent en ville. La qualité de vie urbaine n'est pas

forcément évidente pour tout le monde. Nous essayons de réfléchir à la manière d'offrir une qualité de vie urbaine au plus grand nombre.

C'est la raison pour laquelle nous avons développé cette vision de l'urbanisme collaboratif. Partant d'un point précis, nous pensons pouvoir profiter de la puissance du numérique pour proposer de nouvelles relations avec la société civile et de nouveaux projets d'aménagement urbain.

J'entrerai à présent dans le vif du sujet en vous présentant un outil développé par UFO depuis juin 2011, appelé « Ville sans Limites ». Nous développons différents types d'outils d'urbanisme collaboratif, destinés à être utilisés à différentes phases d'un projet. « Ville sans Limites » a vocation à intervenir en amont du projet urbain. L'outil a fait l'objet d'une R&D financée par le FEDER et la Région Île-de-France. Nous avons eu la chance de proposer le prototype du projet au public du festival *Futur en Seine 2011*. L'application, disponible à la fois sur ordinateur, Smartphone et tablette tactile, permet aux citoyens de réfléchir sur la ville lorsqu'ils se trouvent dans la rue.

Vous pouvez voir ici la version que nous allons proposer à Rennes le 25 septembre prochain. L'utilisateur se trouve dans la rue, face au parvis sud de la gare de Rennes. Il pourra, à travers des thématiques très simples comme la densité, la nature, la mobilité, la vie de quartier, le numérique ou la créativité, faire évoluer le lieu et proposer des modifications. Ainsi, il composera sa propre vision de l'évolution possible de ce lieu. Il n'existe pas de position surplombante. Autrement dit, aucune solution n'est jugée meilleure qu'une autre. L'utilisateur pourra découvrir les différentes thématiques, se les approprier et choisir une image qui corresponde à sa vision de l'évolution de la ville. Il s'agit donc d'une démarche individuelle.

Mais l'application permettra également à l'utilisateur de confronter son point de vue à ceux des autres. Ainsi, la personne pourra évaluer ses choix par rapport aux autres, soit par critère, soit par grande tendance urbaine. Notre idée est que la personne s'approprie un contexte de façon individuelle. A travers cet hyperréalisme, elle peut se projeter dans cette image et se faire sa propre idée d'un espace. Par la suite, l'objectif est de profiter d'une expérience commune pour essayer de poser les bases d'une grande conversation qui pourrait avoir lieu autour de la ville et de cet espace.

L'urbanisme collaboratif est-il une utopie ? La présentation de notre prototype a en tout cas suscité de l'intérêt au Japon, notamment en vue d'une reconstruction des lieux sinistrés en phase avec la population. Notre projet a également emporté l'adhésion au Brésil, au sujet de la favela de Rocinha, qui accueillera la Coupe du Monde de football en 2014, et fait actuellement l'objet de projets d'aménagements. Les pouvoirs publics sont en effet confrontés à d'importantes difficultés de communication avec les habitants de la favela. Dans ce contexte, « Ville sans Limites » leur est apparue comme une solution possible pour initier une conversation avec les habitants.

Enfin, à Montpellier, il est même prévu d'associer les habitants à la conception amont de l'application. La base de données sera créée conjointement avec les habitants, dans le cadre d'ateliers d'urbanisme collaboratif, avant la mise en ligne de l'application.

Benoît LE FOLL : Merci pour cette présentation passionnante. Il existe un enjeu essentiel à impliquer les habitants dans l'élaboration de la vision du futur urbanisme.

De la salle : Cet outil vise à permettre aux habitants de visualiser une ou plusieurs évolutions possibles de leur espace public. Existe-t-il également dans des villes où des projets sont en cours, pour recueillir les envies des habitants ? Quelle suite, quelle vie donnez-vous aux avis des habitants ?

Maud BEAU : L'application se trouve encore au stade de projet. Pour le quartier de la Bastille, nous avons juste présenté un prototype, en l'absence de projet d'aménagement. S'agissant de Rennes, il est difficile de faire des propositions, parce que nous nous trouvons sur le territoire de projet d'EuroRennes. Notre rôle consiste à analyser des données. Ces dernières sont bien évidemment ouvertes. Nous menons une analyse en temps réel. Les habitants peuvent ainsi voir très simplement l'émergence de grandes tendances.

En revanche, nous ne poursuivons pas du tout une optique de sondage. Autrement dit, nous n'allons pas sélectionner une image parmi d'autres, amenée à devenir le projet. Notre objectif est seulement de poser les bases communes d'une discussion, un début de travail collaboratif. L'idée est bien évidemment de s'appuyer sur ces résultats pour affiner le regard sur cet espace.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Solutions techniques innovantes »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

La voirie innovante au service de Bimby

Intervenant :
Jean-Pierre CHRISTORY, *Consultant*

Résumé :

Il existe aujourd'hui de nouveaux moyens de penser la voirie dans les tissus pavillonnaires. A l'inverse des routes traditionnelles, sur lesquelles le trafic croît au fur et à mesure, les voiries des zones pavillonnaires connaissent une première phase très chargée en termes de trafic, correspondant à la construction, puis une phase de mise en service marquée par une absence de trafic lourd. Bimby constitue un champ d'innovation essentiel dans le domaine de la voirie, que ce soit en matière d'équipement numérique, de choix des revêtements ou d'éclairage.

Retranscription :

Conférence de **Jean-Pierre CHRISTORY**, *Consultant,* La voirie innovante au service de Bimby

Benoît LE FOLL : Pour commencer, je remercie Jean-Pierre, qui nous a soutenus pour le montage de ce projet ANR. Il dispose d'une grande culture en matière de questions routières. Or, nous assistons aujourd'hui à l'émergence de nouveaux moyens de penser la voirie dans les tissus pavillonnaires.

Jean-Pierre CHRISTORY : Hier, David et Benoît nous ont expliqué que par le passé, nous avions construit beaucoup de routes et peu de maisons. Je vous parlerai aujourd'hui de ces routes.
Pendant vingt ans, les voiries de zones d'habitation ont constitué un enjeu majeur pour la profession des travaux publics, représentant plus de la moitié de l'activité. Or, dans ce domaine, les pratiques étaient très hétérogènes, donnant naissance à des voiries de desserte structurées comme des chemins à de véritables autoroutes.

Dès lors que nous avons bien compris la problématique, il nous a fallu mettre de l'ordre dans cette activité. A l'inverse des routes traditionnelles, sur lesquelles le trafic croît au fur et à mesure, les voiries de zones d'habitation connaissent une première phase, pendant la construction, très chargée en termes de trafic, avec la présence de nombreux poids lourds, puis une phase de mise en service marquée par une absence de trafic lourd. Or, un seul poids lourd chargé au maximum de son poids utilisé fatigue une chaussée comme un million de véhicules légers.

Il a donc fallu élaborer une doctrine, un guide pour la conception des structures de voirie.
Aujourd'hui, avec un recul d'une trentaine d'années, tous ces prérequis structurels et géométriques sont considérés comme actés. Il convient donc d'y intégrer d'autres dimensions. Trois exemples illustrent ces nouvelles problématiques. S'agissant de l'équipement numérique des territoires, la fibre optique constitue aujourd'hui le mode le plus pertinent en matière de télécommunication. Nous devons également intégrer la logique de la voirie pour tous, avec les questions d'accessibilité.
Enfin, nous devons tenir compte des problématiques de mobilité douce et de mobilité collective. La densification amène à la mise en place de modes de transport collectif, donc des engins plus agressifs pour des voiries qui n'ont pas forcément été conçues pour cela.

La densification est porteuse de nouvelles exigences. Elle représente également une opportunité de remettre à niveau les tissus viaires existants, ces derniers étant âgés de vingt à quarante ans. La question est de savoir s'il convient de refaire à l'identique, ou bien au contraire d'en profiter pour mettre à niveau l'espace public, ou encore de procéder à une refonte complète ou partielle de l'usage de l'espace.

La question de l'équipement numérique des territoires se pose lorsque l'on décide de refaire à l'identique. La micro-tranchée urbaine constitue une innovation intéressante pour l'installation de fibre optique. A cadence rapide, ces engins intégrés installent 600 mètres par jour, contre trente mètres traditionnellement. Cette solution s'avère beaucoup plus économique.
La rénovation à l'identique peut également impliquer l'utilisation de revêtements recyclés ou à basse calorie. La réduction des températures entraîne une réduction des émissions de fumée, agissant ainsi favorablement sur la santé.

La redistribution de l'espace public repose sur un diagnostic de l'existant. Aujourd'hui, nous disposons de nouveaux outils permettant d'instruire la capacité de ces structures et revêtements à faire face à un usage plus important en sollicitation. Dans le cas de remodelage complet, les résines offrent des perspectives très intéressantes, à des coûts modiques. Leur grande variété permet de véritablement transformer l'espace.

Dans la restructuration complète de l'espace public, les finitions des matériaux d'aménagement ont évolué. Ainsi, le béton dispose de plus d'une cinquantaine de modes de finition qualitative.
S'agissant des revêtements et lumières, la méthode classique consiste à créer des flux lumineux pour éclairer. Mais il peut également être intéressant de s'intéresser à ce qui est réfléchi par un revêtement, à savoir la luminance. Ainsi, la mise en commun de deux métiers qui s'ignoraient, à savoir le métier de la voirie et celui de la lumière, peut générer une optimisation des revêtements et dégager des économies d'éclairage de l'ordre de 30 à 40 %. La démarche se propage dans de nombreux chantiers. Elle doit nous encourager à rapprocher les métiers.

Enfin, il existe des pépites cachées, c'est-à-dire des solutions qui ne sont pas innovantes aujourd'hui mais dont l'implication dans certaines régions relève de l'innovation. Les chaussées réservoirs pour gérer la question des eaux pluviales en constituent un exemple. Je citerai également les chaussées urbaines démontables. Toutes ces pépites représentent des opportunités à saisir lorsque l'on doit restructurer.

Bimby constitue un champ d'application essentiel pour ces innovations. Face à la demande, il serait utile d'élaborer un catalogue d'opportunités technologiques pour les opérations Bimby. Ces opérations requièrent un suivi, une structuration.
Enfin, il faut sans doute conforter l'émergence d'une ingénierie Bimby, qui consiste à effectuer tout le travail présenté hier et aujourd'hui sur le bâti, mais aussi avoir une approche globale et systémique, tenant compte de ce qui environne le bâti, à savoir l'infrastructure, la voirie, les réseaux, les services.

De la salle : Vous avez évoqué une forte sollicitation des voiries lors de l'aménagement des maisons en lotissements, en raison des interventions de camions. Ces dernières vont déstructurer les bandes de roulement, sur des voiries parfois un peu âgées. La dénaturation des bandes de roulement ne risque-t-elle pas de susciter un rejet de la part des habitants à l'égard de Bimby ?

Jean-Pierre CHRISTORY : Toute démarche Bimby nécessite d'abord un diagnostic de la voirie existante. Comme la plupart du temps, les revêtements sont âgés, la démarche Bimby peut aussi constituer une opportunité pour la collectivité publique de remettre la voirie à niveau. Une enquête sur les durées de vie des voiries dans les villes a montré que la moyenne d'âge de renouvellement s'élève à 23 ans. Quand la voirie est âgée de 35 ou 40 ans, il est nécessaire de la rénover, avec ou sans Bimby.

De la salle : Je travaille pour un certain nombre de collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies énergétiques et climat, au niveau territorial et dans les services de l'Etat. La voirie est souvent le parent pauvre de ces stratégies. Hormis la question du mode de production des enrobés, la question énergie climat de la voirie n'est pas posée.
La littérature mentionne un certain nombre d'enjeux sur le sujet, notamment le rôle de la voirie dans la création des îlots de chaleur urbains et le rôle de la voirie comme potentiellement génératrice d'énergie. Savez-vous s'il existe, sur la base de ces réflexions, des expérimentations menées en France ou à l'étranger ? Les collectivités sont toujours intéressées à s'inspirer de dispositifs qui fonctionnent.

Jean-Pierre CHRISTORY : Dans le domaine des logiques de développement durable, le champ des innovations est très vaste. Ainsi, il existe aujourd'hui des voiries capables de s'auto-diagnostiquer, grâce à des systèmes de capteurs. Certains revêtements sont à même d'absorber la pollution de l'air, notamment les dioxydes d'azote.
En termes de consommation énergétique, il existe des voiries dont la couleur réagit par rapport à la chaleur. Or, de récentes études montrent que l'efficacité de circulation des poids lourds est fonction de la rigidité des voiries. Les différences de consommation des poids lourds peuvent être de l'ordre de 3 à 5 %. Il existe donc aujourd'hui un champ d'innovation très important et fertile qui répond à ces préoccupations.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Solutions techniques innovantes »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Economiser du terrain : le multiparking

Intervenant :
Olivier FELTZ, *Directeur associé, Société SDEI / KLAUS*

Résumé :

L'une des questions récurrentes des tissus pavillonnaires porte sur le stationnement. Les PLU imposent souvent des obligations à cet égard. Dans ce contexte, le multiparking représente une innovation intéressante, consistant essentiellement à juxtaposer et superposer les véhicules de manière à gagner de la place et de l'espace.

Retranscription :

Conférence d'**Olivier FELTZ**, *Directeur associé, Société SDEI / KLAUS,* Economiser du terrain : le multiparking

Benoît LE FOLL : Après la voirie, l'une des grandes questions récurrentes des tissus pavillonnaires est le stationnement. Justement, Olivier Feltz propose des solutions innovantes en matière de stationnement.

Olivier FELTZ : Les solutions que nous proposons existent depuis quarante ans, tout au moins en Europe. Les premiers à les mettre en œuvre ont été les Allemands. Ces systèmes existent également depuis longtemps au Japon et aux Etats-Unis. L'idée est essentiellement de juxtaposer et de superposer les véhicules, de manière à gagner de la place et de l'espace.

Aujourd'hui, une place de stationnement représente douze mètres carrés. Nous essayons, avec cette même surface, de proposer deux, trois, voire davantage places de stationnement. Le stationnement renvoie également à l'optimisation de l'accès. Les fabricants se sont mobilisés pour répondre à ces enjeux.

En termes de contexte, il convient de souligner une mobilité de plus en plus importante, doublée d'un taux de voitures par ménage qui, s'il n'augmente plus beaucoup, est très élevé. Par ailleurs, les terrains sont rares, réduits, étriqués. En France, il existe un certain nombre de villes anciennes dotées de centres historiques, qui posent des difficultés en termes de stationnement. Les centres-villes sont

saturés, les contraintes écologiques de plus en plus fortes. Les exigences en matière de stationnement résidentiel sont de plus en plus fortes. Les PLU imposent souvent un taux de places de stationnement par logement, qu'il est parfois très difficile d'atteindre. Nous avons ainsi été témoins de projets qui n'ont pu aboutir à cause de problèmes de stationnement. Enfin, les usagers veulent pouvoir garer leur véhicule sur leur lieu d'habitation. Le Français a un rapport au véhicule très différent de l'Allemand. Il a besoin de voir son véhicule, d'être tout proche. Au contraire, l'Allemand, lui, pourra garer sa voiture à l'extérieur d'une forêt pour aller pique-niquer.

Dans ce contexte, l'aménagement des espaces de parking devient un défi pour tous les acteurs. La présence d'un parking entre dans les critères de décision d'achat d'un logement. Les architectes font donc en sorte d'assortir les logements d'espaces de parking dédiés.

Les avantages du multiparking sont nombreux. Il permet de répondre aux exigences administratives relatives au taux de place de stationnement. Il est en outre doté d'une facilité et d'une fiabilité d'utilisation. Il s'intègre dans le neuf comme dans l'ancien. L'investissement qu'il représente est souvent compétitif, puisqu'il peut représenter 20 à 30 % du génie civil, en évitant par exemple la création de sous-sols supplémentaires. Il contribue à la protection et à la sécurisation des véhicules pour les usagers. Il convient par ailleurs de souligner la constante amélioration de la qualité de l'offre. Le multiparking répond bien évidemment à toutes les normes européennes. Enfin, son entretien est simple et peu coûteux.

La solution de multiparking proposée diffère en fonction de la destination du bâtiment et du type d'utilisation prévu. Certains critères sont déterminants et doivent être pris en compte par les architectes en amont, au moment de la conception. Ainsi, les architectes doivent adapter l'espace de stationnement à la longueur, à la hauteur, au poids et à la largeur des véhicules concernés. S'agissant de l'espace de stationnement lui-même, les hauteurs sous dalle sont fondamentales. Elles déterminent la profondeur de fosse. Les voies d'accès ou l'emplacement des poteaux constituent également des critères importants. Il s'agit de profiter au maximum de l'espace disponible.
Le montant de l'investissement est également un critère important. Il dépend largement du nombre de places prévues, mais aussi du type de système prévu : mécanique, semi-automatique ou automatique. Le confort d'utilisation influera sur l'investissement consenti. La proximité de la mer doit être prise en compte en raison des risques de corrosion, de même que l'exposition aux intempéries.
Les solutions relèvent de trois catégories mécaniques, semi-automatiques et automatiques. Il existe donc un grand nombre de systèmes, sans fosses ou avec fosses. Enfin, il existe également des systèmes évolutifs, adaptables à n'importe quel type de situations.
Chaque type de système présente des avantages et des inconvénients, que la présente diapositive tente de résumer. Je n'entrerai pas dans le détail car vous recevrez cette présentation.
Il convient toutefois de souligner les coûts respectifs de ces différents systèmes : le coût d'un système mécanique se situe entre 4 000 et 6 000 euros la place. Pour le semi-automatique, le prix d'une place peut varier de 8 000 à 12 000 euros. Enfin, le coût d'un système automatique s'élève au moins à 20 000 euros, et peut monter très haut. Ainsi, il existe à Dubaï des systèmes capables de faire monter des véhicules au 120ème étage d'une tour.

Lorsque des problèmes de stationnement se présentent, il convient d'attaquer le problème dès le début, pour concevoir un système adapté à la situation existante. Nous intervenons dans la conception, et nous menons un suivi du chantier. Enfin, à la réception, nous proposons une formation aux utilisateurs.

De la salle : L'investissement par place dont vous avez parlé comprend-il le génie civil ?

Olivier FELTZ : Non, il renvoie uniquement au système.

Benoît LE FOLL : Nous pouvons espérer que cette solution nous permette, pour ainsi dire, d'installer des habitants à la place des voitures. Sur les zones pavillonnaires, les voitures occupent en effet un espace considérable.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Solutions techniques innovantes »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Les filières compactes de l'assainissement autonome

Intervenant :
Jérémie STEININGER, *IFAA*

Résumé :

Les règles de superficie minimale imposées aux terrains constructibles se justifient notamment par des questions d'assainissement. Aujourd'hui, grâce aux filières compactes d'assainissement autonome, le minimum parcellaire requis peut être réduit. En la matière, il n'existe aucune solution universelle. Chaque projet requiert l'étude des différentes filières, en tenant compte de critères techniques de faisabilité, mais aussi de critères liés à la capacité de la filière.

Retranscription :

Conférence de **Jérémie STEININGER**, *IFAA,* Les filières compactes de l'assainissement autonome

Benoît LE FOLL : Outre les difficultés de stationnement, les personnes à qui l'on présente Bimby soulèvent généralement des objections liées à l'assainissement. C'est pourquoi j'ai tenu à inviter Jérémie Steininger, qui travaille pour le syndicat des professionnels de l'assainissement. J'aimerais qu'il nous donne son point de vue sur les filières compactes d'assainissement autonome. Cette dernière, qui semble une solution intéressante, n'est pas suffisamment perçue par les techniciens comme une solution adaptée.

Jérémie STEININGER : Je représente en effet l'IFAA, syndicat regroupant les fabricants français de produits dans le domaine de l'assainissement autonome.
L'assainissement non collectif est le parent pauvre du domaine de l'environnement. Il représente pourtant quatre à cinq millions d'installations aujourd'hui en France, et concerne 20 % de la population. Le taux de rénovation du parc des installations existantes ne s'élève qu'à 1 %. Les produits d'assainissement pour les particuliers sont en effet conçus pour vivre cent ans. Il existe donc une réelle problématique de renouveau et de gestion de l'existant.

On ne choisit pas son mode d'assainissement. L'assainissement, en France, est encadré par des lois. Les collectivités mettent en place un plan de zonage d'assainissement. En zone dense, un système d'assainissement collectif, doté d'un réseau et d'une station d'épuration, est généralement mis en place. Pour les zones d'habitat épars, et même aujourd'hui certaines zones de lotissements, un assainissement non collectif sera implanté. Le choix de l'assainissement répond donc à des critères particuliers, et un contrôle est mis en place par la collectivité.

Sur le plan de l'encadrement réglementaire, le domaine est peu stabilisé. Un arrêté de septembre 2009 a modifié les technologies à l'œuvre. Jusqu'à présent, l'assainissement relevait de technologies traditionnelles de traitement par le sol. De nouveaux dispositifs ont émergé. Ils sont dits agréés, car ils sont soumis à un agrément ministériel, à la fois du ministère de l'Ecologie et de la Santé. Les filières compactes font partie de ces nouveaux dispositifs. Il existe aujourd'hui une soixantaine d'agréments délivrés, soit davantage que prévu. Le marché français attire en effet de nombreux fabricants étrangers. La multiplicité des dispositifs existants pose la question du choix du produit pertinent.
La réglementation de 2009 a changé en mars 2012. La première évolution porte sur la réforme du permis de construire, qui prévoit une obligation pour le maître d'ouvrage d'obtenir un avis favorable du service public d'assainissement non collectif avant toute réalisation. En outre, les règles de dimensionnement ont été clarifiées afin d'harmoniser l'habitation et l'équivalent habitant (EH). Le nombre d'EH est égal au nombre de pièces principales d'une habitation, avec des adaptations possibles.
L'assainissement non collectif est également encadré par un contexte normatif. Les filières traditionnelles sont encadrées depuis les années 1970 par un document de mise en œuvre, qui permet d'orienter les installateurs vers les bonnes pratiques. En outre, depuis une dizaine d'années, les fosses septiques et les stations d'épuration prêtes à l'emploi sont dotées d'un marquage CE.

Les filières traditionnelles d'assainissement sont formées d'un pré-traitement, composé d'une fosse septique toutes eaux de trois mètres cubes au moins, et d'un système de traitement, dont la complexité diffère en fonction de la nature du sol. Les filières dites « agréées » comportent les filtres compacts, les filtres plantés, les microstations à culture libre ou à culture filtrée, qui constituent des miniaturisations des filières existantes en assainissement collectif.

La filière compacte se définit principalement par deux critères : une emprise au sol moins importante qu'une filière traditionnelle, et l'existence de produits manufacturés prêts à l'emploi.
La filière la plus ancienne, reconnue par la réglementation sans agrément, est la filière drainée à massif de zéolite. Elle se compose d'une fosse septique de cinq mètres cubes, suivie d'un bac rempli de matériau zéolite d'une contenance de cinq mètres cubes, qui donne lieu à une filtration et à un rejet des eaux usées prétraitées. La filière a été reconnue par arrêté. Elle ne peut être installée que pour cinq pièces principales. Au-delà, il sera nécessaire d'installer un produit agréé. Elle peut fonctionner par intermittence, ce qui est important car l'assainissement non collectif est souvent utilisé dans l'habitat secondaire. Son emprise au sol est faible. Le produit ne peut pas être installé en zone sensible. L'installation ne consomme pas d'énergie. La filière ne met pas d'effluents à l'air libre. Elle est éligible à l'éco-prêt à taux zéro.

La filière compacte destinée aux habitations comptant plus que cinq pièces principales fonctionne de manière similaire. Elle repose sur un traitement primaire suivi d'un système de distribution. La filtration sur média fait intervenir divers matériaux (zéolite, laine de roche, copeaux de coco, etc.). Aujourd'hui, neuf produits existent en termes d'agréments avec des capacités de traitement allant de deux à vingt EH. Ces produits n'étant pas dans la réglementation, leurs règles de mise en œuvre sont spécifiques. Un portail Internet ministériel regroupe tous les dispositifs autorisés et agréés. Ils peuvent également fonctionner par intermittence. Ils ont une faible emprise au sol et peuvent être installés en zone sensible, mais cela requiert une étude au cas par cas. Il convient de consulter l'avis d'agrément. Ils n'émettent aucun bruit ni consommation électrique. Ils sont donc éligibles à l'éco-prêt.

Les microstations à culture libre fonctionnent également avec un traitement primaire suivi d'un traitement secondaire. Au cours de ce dernier, une génération d'air a lieu dans un bassin pour accélérer le traitement. Elle est suivie d'une clarification. Les SBR constituent une variante de ce système. Le clarificateur est supprimé. Dans le bassin, il est procédé à une succession de phases d'aération et d'absence d'aération afin de donner lieu à la phase de traitement.

Ces dispositifs sont soumis à agréments. Ils sont très compacts, car ils représentent moins de dix mètres carrés d'emprise au sol. En revanche, ils émettent du bruit et de l'énergie et ne sont pas éligibles à l'éco-prêt. Par ailleurs, ils requièrent un entretien beaucoup plus fréquent.

Les microstations à culture fixée sont similaires que les précédentes, mais dotées d'un support de culture destiné à accélérer l'activité biologique. Les prescriptions sont les mêmes que précédemment. Douze produits sont agréés dans cette famille. Leur capacité de traitement s'étend de quatre à onze EH.

En conclusion, il n'existe aucune solution universelle. Les filières traditionnelles et les filières compactes présentent des avantages et des inconvénients. Chaque projet requiert l'étude des différentes filières, en tenant compte de critères techniques de faisabilité, mais aussi de critères liés à la capacité de la filière. Ainsi, le fonctionnement par intermittence sera important pour les habitations secondaires. L'emprise au sol jouera également un rôle important. Il conviendra en outre de tenir compte de la possibilité d'usages sensibles et de contraintes du sol en présence pour le dispositif de traitement. L'intégration paysagère sera également un critère à prendre en compte, ainsi que la consommation électrique, la nécessité d'une maintenance spécifique. Le volume du compartiment de stockage de boue a une conséquence sur la fréquence d'entretien. Enfin, le bruit, la mise à l'air libre d'effluents et l'éligibilité à l'éco-prêt seront également des critères à prendre en compte.

Benoît LE FOLL : L'article 5 du règlement des POS et des PLU, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, a deux justifications possibles : des questions paysagères ou des questions d'assainissement. Aujourd'hui, grâce à de telles filières, le minimum parcellaire requis peut être réduit.

De la salle : Serait-il possible d'envisager un système d'assainissement mutualisé entre différentes habitations sur un territoire donné ?

Jérémie STEININGER : Cela équivaudrait à de l'assainissement non collectif. La nuance intervient entre assainissement public et privé. L'assainissement collectif correspond à l'assainissement public, où la collectivité assume tout. L'assainissement privé est dit non collectif. Le maître d'ouvrage devra avoir une installation conforme, s'assurer de son bon fonctionnement. La collectivité viendra effectuer un contrôle. Des réflexions existent actuellement sur la mutualisation. Cette dernière soulève la pérennisation de l'installation. La mise en place d'une structure dédiée serait requise pour fixer les règles de gestion et d'entretien de l'installation.

De la salle : Dans la mesure où la durée de vie de ces installations est d'une centaine d'années, n'avez-vous pas intérêt à dimensionner l'équipement dès le début pour un certain EH, afin d'anticiper des évolutions à venir ?

Jérémie STEININGER : Techniquement, vous avez raison. Toutefois, aujourd'hui, les préoccupations financières ont tendance à prendre le dessus. La réglementation impose au minimum la capacité d'occupation réelle. De futures réhabilitations auront inévitablement lieu.

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Réponse aux particuliers »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

BIMBY et construction bois

Intervenant :
Christian WEILER, *Architecte, Cab42 Architecture, strategy and design*

Résumé :

Les nuisances de chantier engendrées par les phénomènes de densification pavillonnaires peuvent constituer un frein par rapport au voisinage. Dans ce contexte, un certain nombre d'innovations en matière de construction bois permettent de développer des projets s'intégrant rapidement, et avec des nuisances réduites, à la densification urbaine. Le projet de Christian WEILER se veut compact, pour s'adapter aux parcelles les plus petites. Il repose sur un système passif de production de chaleur. Enfin, visant un large public, il se traduit par un montage de panneaux en bois préfabriqués.

Retranscription :

Conférence de **Christian WEILER**, *Architecte, Cab42, Architecture, strategy and design,* BIMBY et construction bois

Benoît LE FOLL : Christian WEILER a travaillé sur un certain nombre d'innovations en matière de construction bois, pour développer des projets s'intégrant à la densification urbaine. Le chantier et les nuisances de chantier engendrées par les phénomènes de densification représentent un enjeu essentiel. Ils peuvent constituer un frein par rapport au voisinage.

Christian WEILER : Je suis architecte d'origine néerlandaise, installé en France depuis 2003. J'ai d'abord vécu à Paris, et depuis 2009, je vis à Bordeaux. Je vous présenterai le projet que j'ai conçu en réponse à un concours lancé par Domolandes, pôle de compétences et d'accompagnement des entreprises pour la construction durable. L'appel à porté sur des innovations en matière de construction durable.

Ma participation à cet appel à projets m'a incité à formaliser trois idées auxquelles je réfléchissais depuis un moment. Premièrement, à mon arrivée en France, j'ai redécouvert une dimension perdue aux Pays-Bas, à savoir l'artisanat sur le chantier. Ce dernier confère une flexibilité aux travaux. Aux Pays-Bas, le manque de temps et de budget ne permettait pas de procéder à ce type d'aléa sur le chantier. La préfabrication était dominante, même pour des petits volumes. Deuxièmement, en arrivant dans le sud-ouest, j'ai été étonné par la richesse des champs des pins, des landes, et par la signification de ces richesses en termes de ressources de construction durable. Il s'avère que ces pins sont difficilement exploitables en raison d'un éparpillement de la propriété, qui rend difficile

l'organisation des flux. Par ailleurs, ce bois n'est pas de bonne qualité. Il n'empêche qu'il reste un potentiel à développer. Enfin, j'ai pris conscience du potentiel de développement de la ville de Bordeaux, qui communique beaucoup sur la construction de logements visant à accueillir les nouveaux habitants arrivant avec la LGV. Le renouvellement urbain se concentre beaucoup sur le centre ville et les communes situées dans la proximité directe. Cela m'a conduit à m'interroger sur la situation des zones péri-urbaines. Si on le compare avec les zones méditerranéennes, marquées par une sorte de coagulation et de perte de paysage, le sud-ouest est encore très compact. Ainsi, sur cette carte, vous voyez que la ville de Bordeaux ne touche pas encore le bassin d'Arcachon.

Ma problématique consiste à réfléchir aux moyens de maintenir la ville compacte malgré l'accroissement de la population. Mon point de départ a donc été de construire une maison individuelle, bien sûr en construction durable, donc performante sur le plan thermique, mais s'insérant également dans un urbanisme compact. Je me suis donc dirigé vers la préfabrication en bois.
Bordeaux s'est renouvelée au cours des dix dernières années. Elle est une ville très attractive, ce qui a un impact sur les prix immobiliers : les prix très élevés au centre tendent à s'adoucir vers la périphérie. Cette pression foncière provoque un étalement.
Par ailleurs, la France est marquée par une culture de la maison individuelle. Une étude publiée par l'Insee en 2006 montre qu'en France métropolitaine, le taux de maisons individuelles s'élève à 56 %, contre 43 % de logements collectifs. Sur le volet thermique, le bâtiment est à l'origine de 43 % de la consommation d'énergie et la maison individuelle est à l'origine de 60 % des consommations d'énergie. En conséquence, la maison individuelle consomme 25 % de l'énergie. Il s'agit donc d'un fort enjeu.
La construction périurbaine durable ne pose pas seulement des questions de consommation d'énergie. Il s'agit également de mettre en place un urbanisme cohérent avec un paysage intégré, une architecture adaptée et un dialogue avec les habitants.
Le cahier des charges de l'appel à projet pour un périurbain durable contient les mots-clefs suivants : compact, vert, citadin, évolutif, thermique.
La maison du futur se basera sur la performance passive : une forte isolation thermique, l'étanchéité à l'air, la captation de tous les apports solaires possibles, ainsi que les apports des habitants dans la maison en matière de chaleur. Les systèmes passifs de production de chaleur doivent être banalisés pour qu'ils deviennent accessibles à tous. Cela implique de communiquer et faire en sorte que les prix baissent. Ces techniques, conçues en Allemagne ou en Suède, requièrent d'être adaptées aux habitations du sud, souvent en pierre, dotées de petites ouvertures. Les plans des habitations du sud sont souvent très vitrés vers le sud, et en forme de U. Cela crée une synergie avec un urbanisme que l'on n'a pas encore conçu aujourd'hui. Tous les U sont orientés vers le sud. Cette contrainte particulière sera à étudier lorsque l'on cherchera à densifier.

Un chantier classique peut répondre à de nombreux aléas sur le chantier même, mais peut difficilement répondre à la nécessité d'avoir des performances accrues dans le détail. Tandis qu'un travail en laboratoire ou en usine permet d'obtenir des composants plus performants. La préfabrication évoque en général des objets identiques, mais les machines actuelles sont capables de produire des objets très variés. Les systèmes de préfabrication du bois présentent des avantages importants : une étanchéité à l'air intégrée dans le panneau, une plus forte inertie que l'ossature

bois et une fabrication à partir de bois de relativement faible qualité. Ainsi, sur un chantier dont les fondations seraient posées, le volume peut être érigé en deux jours. Des panneaux prédécoupés sont livrés en camion. Les études préalables jouent un rôle important doivent être poussées. Il me reste à trouver des partenaires pour développer mon projet et créer une maison pilote.

De la salle : Je vends des terrains à bâtir dans le Morbihan en Bretagne. On parle depuis longtemps de la filière bois. Pourtant, je m'aperçois que les primo-accédants ne peuvent pas en acheter. Le bois semble davantage réservé aux secondo-accédants. Le problème du coût global d'une maison en bois n'est-il donc pas résolu aujourd'hui ? Trouve-t-on des actions concrètes aujourd'hui pour lancer la filière ?

Christian WEILER : Il s'agit d'un produit innovateur, situé en amont des réglementations. C'est pourquoi il s'avère forcément plus cher. Il convient donc de continuer à développer cette technologie, apprendre des retours d'expérience, nouer des partenariats, pour se préparer à la réglementation thermique annoncée pour 2020. Ce n'est qu'à travers de tels projets que nous pourrons banaliser le prix d'un triple vitrage, actuellement hors de prix. Mon objectif à ce stade n'est pas de proposer ce produit, mais de le développer pour l'avenir.

De la salle : A mon sens, une grande partie de la restructuration des lotissements des années 1970 méritera des agrandissements plutôt que la construction d'une deuxième maison à côté. Or, il est indispensable d'assurer une cohérence, dans un lotissement réhabilité, entre l'architecture existante et son amélioration. Cette cohérence requiert un responsable unique sur une zone donnée, pour ne pas déboucher sur 50 architectures différentes sans cohérence les unes avec les autres. Je n'ai pas connaissance d'études à ce sujet. Je m'en étonne. Certes, la liberté est importante, mais ce type de projets requiert également beaucoup de compétences et d'intelligence. Cela ne peut se faire qu'en présence d'un responsable unique.

Benoît LE FOLL : Dans le cadre du financement de ses projets de recherche, le CAUE 27 expérimente actuellement une maîtrise d'œuvre urbaine en continu, dotée d'un référent unique chargé du suivi. Ce dernier jouera un rôle clé dans la cohérence globale.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Réponse aux particuliers »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Bimby : l'exemple canadien

Intervenante :
Anastasia TOUATI, *Chargée de recherches, CETE Île-de-France*

Résumé :

La politique canadienne des « logements accessoires » constitue une piste intéressante d'intensification du tissu pavillonnaire. Ce processus de densification douce, qui s'effectue sans division parcellaire, s'adresse aux locataires plutôt qu'aux propriétaires. Avec la filière diffuse de construction sur parcelles détachées, il apporte un complément substantiel aux filières traditionnelles de logements. Il est toutefois nécessaire de compléter ce type de production de logements par une politique de logements sociaux.

Retranscription :

Conférence de **Anastasia TOUATI**, *Chargée de recherches, CETE Île-de-France,* Bimby : l'exemple canadien

Benoît LE FOLL : Je vous propose à présent d'écouter Anastasia Touati, qui a écrit sa thèse dans le cadre du projet de recherche Bimby. Elle va nous présenter un exemple canadien tout à fait comparable au projet Bimby.

Anastasia TOUATI : Je travaille sur les politiques et processus de densification des tissus à dominante pavillonnaire. Dans ce cadre, j'ai étudié la région parisienne et la région urbaine de Toronto, au Canada. Je vous présenterai aujourd'hui un exemple canadien de densification douce.

Comme vous le savez certainement, il existe différentes manières de densifier le tissu pavillonnaire. Ce dernier peut, de manière traditionnelle, intervenir dans le cadre d'une procédure partenariale de type ZAC, où la puissance publique acquiert de manière systématique les parcelles pavillonnaires pour procéder à un remembrement foncier et mettre en œuvre un aménagement d'envergure. Cette densification forte peut également intervenir dans le seul cadre du document d'urbanisme, où, par exemple, des promoteurs immobiliers se saisissent des dispositifs prévus par le PLU pour densifier de manière plus ou moins forte le tissu pavillonnaire.

Mais la densification peut également, sans changement radical des formes urbaines, passer par des processus de densification douce, notamment des processus de division parcellaire et de construction sur parcelles détachées. C'est ce qu'étudie le projet Bimby.

Au Canada, on observe un processus un peu similaire, donnant lieu à une densification et intensification du tissu pavillonnaire sans forcément augmenter la densité du bâti, par la construction d'appartements accessoires.

Sous l'influence des préceptes de la croissance intelligente (*smart growth*), les provinces se sont engagées, depuis la fin des années 1980 et le début des années 1990, dans des politiques de maîtrise de la croissance urbaine, où la densification constitue un outil de prédilection. Dès le début des années 1990, des dispositifs de densification résidentielle ont été mis en place par de nombreuses provinces pour augmenter l'offre de logements abordables. Ainsi, la province de l'Ontario a mis en place une politique de densification régionale, encourageant les municipalités à mettre en œuvre des dispositifs de densification résidentielle pour augmenter et diversifier l'offre de logements. Elle proposait à ce titre différents dispositifs, dont l'insertion intercalaire, la conversion de foncier non résidentiel en foncier résidentiel, et l'ajout de deuxième unité ou « appartement accessoire ». L'idée était d'augmenter l'offre de logement en utilisant les ressources existantes.

La politique sur les appartements accessoires a été mise en place dès le début des années 1990 par un gouvernement provincial de gauche. L'objectif était de permettre la création d'appartements accessoires dans tous les quartiers résidentiels de basse densité de la ville. Un appartement accessoire est un logement autonome, possédant une salle de bain et une cuisine propre. Séparé du logement principal, il peut se trouver à l'intérieur ou à l'extérieur de ce dernier, sur le même terrain. Cette approche permettait au gouvernement d'augmenter l'offre de logements abordables tout en dégageant un revenu supplémentaire pour les propriétaires. L'idée était également d'optimiser l'utilisation des ressources existantes, notamment les infrastructures et les réseaux d'assainissement. Enfin, l'objectif était d'augmenter la densité résidentielle dans des quartiers où la population diminuait.

La densité n'a pas toujours bonne presse, mais l'argument consistait à proposer d'augmenter l'offre de logements abordables sans pour autant modifier l'apparence extérieure des quartiers.
Cette politique s'appuie sur l'initiative privée pour créer du logement abordable. Au centre du dispositif de densification se trouve le propriétaire d'une maison, qui va aménager un logement abordable. Autour de lui viendra se greffer le locataire, mais aussi les professionnels de la construction et les agents immobiliers. La puissance publique joue un rôle d'incitation réglementaire à la densification. L'idée est d'assouplir le règlement pour libérer les initiatives privées.
Concernant le caractère abordable des logements, il convient de souligner qu'aucun contrôle des prix n'est effectué par la province. Les loyers ne sont pas plafonnés. La province considère que les appartements accessoires sont abordables de fait, en raison de leur qualité moindre par rapport aux autres types de logements.

Plusieurs municipalités ont mis en place cette politique depuis le début des années 1990, comme Guelph, ville universitaire en pleine croissance située à 100 kilomètres au sud ouest de Toronto, qui compte aujourd'hui environ 140 000 habitants. A l'image de l'ensemble des villes canadiennes, mais aussi nord-américaines, cette ville est caractérisée par l'immensité de ses banlieues résidentielles, qui sont de faible densité bâtie et se composent majoritairement d'habitat pavillonnaire bas. Ces

banlieues résidentielles s'étendent sur des aires métropolitaines souvent immenses. Le transport urbain y fonctionne essentiellement sur l'utilisation de la voiture.

Dans les années 1990, à Guelph, le marché du logement locatif était très surchargé, avec un taux d'inoccupation très bas. Les loyers augmentaient à un rythme deux fois supérieur à celui de l'inflation. Il était donc très difficile, pour les ménages à faible revenu, de trouver un logement locatif abordable. Par ailleurs, le parc construit de la ville de Guelph se caractérise par une grande majorité de maisons individuelles. La solution des appartements accessoires semblait ainsi tout indiquée pour remédier à la pénurie de logements locatifs abordables.

Suite à une étude sur la densification résidentielle menée au début des années 1990, la réponse de la ville de Guelph à ce problème a été l'autorisation, dans tous les quartiers de basse densité résidentielle de la ville, des appartements accessoires, sur la base d'une politique et d'un règlement propre. Ainsi, les appartements accessoires doivent être contrôlés par une personne de la puissance publique et enregistrés par la municipalité. Cette politique existe encore aujourd'hui. En matière de retombées, depuis 1994, une centaine d'appartements accessoires sont construits chaque année, soit 17 % de la construction résidentielle à Guelph. Ce dispositif a également représenté une source majeure de logements abordables, si ce n'est la seule. En effet, la province compte sur ce dispositif et ne construit pratiquement plus de logements sociaux. Des réflexions sont sans doute à mener sur ce point. Au final, les logements accessoires représentent un tiers des logements résultant de la densification. Suite à des plaintes émises par des résidents, la municipalité travaille actuellement sur des règles de vitesse de densification différenciées, en fonction de la localisation ou des caractéristiques des quartiers.

En conclusion, dans la lignée des réflexions du projet de recherche Bimby, la politique des logements accessoires constitue un mode d'intensification douce du tissu pavillonnaire, qui s'effectue sans division parcellaire et s'adresse plutôt aux locataires qu'aux propriétaires. Ce mode de production de logements peut, avec la filière diffuse de construction sur parcelles détachées, constituer un complément substantiel aux filières traditionnelles de logements. Il s'agit d'une piste intéressante à explorer. Le seul bémol tient au fait que la province ne compte plus que sur ce seul dispositif pour maintenir une offre de logements abordables. Or, il est nécessaire de travailler conjointement sur ce type de production et sur les logements sociaux. Voilà ce que nous enseigne l'expérience canadienne.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Réponse aux particuliers »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Accueillir sa grand-mère dans son jardin

Intervenante :
Isabelle DORGERET, *Responsable du bâtiment durable, Terreal*

Résumé :

Souhaitant accueillir sa grand-mère dans son jardin, en région parisienne, Isabelle DORGERET a conçu un projet de maison sur mesure. L'ensemble du projet – sa conception, ses modalités de mise en œuvre, son budget, ses contraintes et ses réussites – constitue une illustration concrète de la démarche Bimby.

Retranscription :

Conférence d'**Isabelle DORGERET**, *Responsable bâtiment durable, Terreal,* Accueillir sa grand-mère dans son jardin

Benoît LE FOLL : Nous avons rencontré notre prochaine intervenante dans le cadre du projet de recherche Bimby. Nous l'avons invitée à intervenir, car elle a mis en place chez elle un processus très intéressant, relevant de la démarche Bimby. Elle représente ainsi les habitants parmi nos intervenants.

Isabelle DORGERET : J'interviens en effet aujourd'hui à titre personnel, puisque je suis en train d'expérimenter la démarche Bimby. En effet, j'ai décidé d'accueillir ma grand-mère dans mon jardin.
Ma grand-mère Georgette a 98 ans. Aujourd'hui, elle vit seule dans son appartement à Angers. Compte tenu de son âge, elle a perdu tous ses cousins et amis de sa génération. Elle est la plus âgée de son quartier. Toutefois, elle a une vie sociale active, elle fait ses courses, elle cuisine, elle est indépendante. Mais elle se pose des questions et craint d'être obligée, un jour, de ne plus pouvoir se débrouiller seule et de devoir aller dans une maison de retraite. La petite-fille, que je suis, habite une maison dans une ville de la région parisienne. Cette maison est posée sur une parcelle d'une dimension de 400 mètres carrés. Le coefficient d'occupation des sols (COS) s'élève à 0,5. Il nous reste une réserve de mètres carrés constructibles sur cette parcelle. A l'issue de discussions, une idée a germé dans ma tête. J'ai envisagé de mettre à profit la démarche Bimby pour accueillir ma grand-mère dans notre jardin. J'ai donc fait cette proposition à ma grand-mère l'année dernière. Après un

petit temps de réflexion, elle l'a acceptée avec enthousiasme. Nous avons envie d'habiter ensemble. Je souhaite que mes enfants grandissent à ses côtés. Je n'ai pas envie qu'elle aille finir sa vie seule dans une maison de retraite.

Nous avons donc élaboré un cahier des charges sur la base des souhaits de chacun. La première contrainte portait sur la préservation de deux logements indépendants. Par exemple, nous n'avons pas la télévision, alors que ma grand-mère veut avoir la télévision. L'indépendance nous permet de continuer de vivre comme nous en avons envie. En revanche, nous avons trouvé intéressant d'avoir une zone d'échange et de partage entre nous. Il convenait bien sûr de respecter le PLU. De mon côté, je souhaitais la mise en place d'une construction rapide, pour que ma grand-mère, compte tenu de son âge, en profite le plus longtemps possible. Pour des raisons d'accessibilité, nous voulions un logement de plain-pied, comportant le maximum de facilités pour ma grand-mère. Par ailleurs, nous avons étudié la manière d'intégrer harmonieusement tous ses meubles et objets, afin qu'elle se sente chez elle. Il en a résulté un jardin d'hiver en zone de partage entre les deux maisons. Il s'agit d'une sorte de sas permettant de communiquer entre les deux maisons. Sa maison se trouve dans le prolongement de ce sas. Elle est composée d'une pièce de vie avec cuisine, d'une chambre, d'une salle de bain et d'un WC. Au total, le projet crée 63 mètres carrés de surface nouvelle.

Concernant le calendrier, l'idée a germé en novembre 2011. Nous avons présenté les demandes de permis de construire en avril 2012. Le permis a été obtenu en juin 2012. Nous avions un vieux garage qu'il était nécessaire de démolir. La démolition a été menée en septembre. Nous nous trouvons actuellement en phase de fondation et de coulage de la dalle. Nous avons choisi une ossature en bois. Le montage des structures est prévu pour le mois d'octobre, avec une livraison, en principe, en décembre 2012.

Les contraintes rencontrées dans le cadre du projet sont liées à un environnement urbain déjà relativement dense du lotissement. Ainsi, la largeur d'accès pour l'ensemble des entreprises du chantier est réduite. La démolition du garage n'a donc pu être effectuée qu'à la main. Elle s'est avérée relativement fastidieuse et coûteuse. Le bruit des travaux a requis un travail d'information en amont auprès du voisinage. Par chance, ce dernier a accueilli l'idée de façon très positive.
Une autre contrainte importante renvoie à la rapidité du chantier. C'est pour cette raison que le choix s'est porté sur une construction de type ossature bois. Cette dernière permet également de réduire les nuisances sonores du montage. Nous avons découvert d'autres contraintes au fur et à mesure du projet. Par exemple, le nombre de places obligatoires de stationnement a dû être porté à trois, compte tenu de l'augmentation de la surface habitable. Nous avons également dû traiter le problème de l'évacuation des eaux pluviales et usées de la nouvelle surface habitable. Ces questions, auxquelles nous ne pensons pas forcément au départ, sont importantes. Le budget total du projet s'élève à 120 000 euros, soit environ 1 900 euros du mètre carré. Ce montant comprend l'ensemble du projet, y compris la démolition, qui constitue un poste important.

De la salle : Le budget que vous évoquez comprend-il les honoraires d'un architecte ?

Isabelle DORGERET : Oui, nous avons fait appel à un architecte. Ses honoraires sont inclus dans ce budget.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Réponse aux particuliers »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

I love Bimby

Intervenante :
Natacha BOIDRON, *Architecte*

Résumé :

En tant qu'architecte libérale, Natacha BOIDRON est enthousiaste à l'égard du projet Bimby, qui l'invite à se remettre en question et à agir dans la mesure de ses moyens, par petites touches. La démarche Bimby entraîne un changement de point de vue de l'architecte sur le pavillonnaire. Elle place en outre les habitants au cœur du processus de développement périurbain. Avec la densification douce, elle pose enfin un regard neuf sur les tissus pavillonnaires, envisageant de nouvelles manières d'habiter ensemble.

Retranscription :

Conférence de **Natacha BOIDRON**, *Architecte,* I love Bimby

Benoît LE FOLL : Nous tenions à faire intervenir des professionnels, pour qu'ils nous parlent de la manière dont ils souhaitent s'investir et développer leur activité autour de la démarche Bimby. Ayant remarqué un article de blog intitulé « *I love Bimby* », nous avons pris contact avec son auteur. Natacha Boidron, architecte, va donc nous expliquer comment elle voit la démarche Bimby dans sa pratique.

Natacha BOIDRON : Je suis architecte à Libourne, petite ville située près de Bordeaux. Comme vous venez de l'expliquer, j'ai été conviée à participer à ce colloque, suite à la parution, sur mon blog, d'un article intitulé « *I love Bimby* », dans lequel je reprenais les grands principes de la démarche.

Je suis donc présente aujourd'hui pour partager mon enthousiasme à l'égard de Bimby. J'ai structuré ma présentation en trois parties. Dans la première, je ferai état de la limite assignée à mon rêve d'architecte. Par la suite, je vous présenterai les éléments qui me paraissent fondamentaux dans la démarche Bimby. Enfin, je vous raconterai comment Bimby vient mettre du rose dans mon quotidien.

1. La limite de mon rêve d'architecte

Mon rêve d'enfant était de construire des maisons pour les gens. Ainsi, à sept ans, j'ai décidé de devenir architecte. En effet, lorsque l'on pose la question à un enfant, il définit l'architecte comme une personne qui construit des maisons. Dans le langage courant également, auprès des adultes, des

non initiés, un architecte « fait des maisons ». Pourtant, dans la réalité, l'architecte fait peu de maisons.
La maison individuelle se trouve dans un contexte dualiste. D'un côté, il existe une culture du pavillon, celle des constructeurs, et de l'autre, il existe la culture de la maison, celle de l'architecte. Ce contexte est difficile à faire évoluer. Chacune de ces cultures propose une démarche très différente. Dans la culture du pavillon, le constructeur propose un produit fini, une sorte de modèle idéal personnalisable et régionalisable. Il avance sur ses certitudes. Dans la culture de la maison, l'architecte répond d'abord à des questions : à qui, pour qui, comment, pour quoi faire ? En effet, sans questions, sans programme, il ne peut exister de projet. L'architecte conçoit l'objet d'un rêve. Lorsqu'ils consultent un architecte, les gens rêvent de leur maison depuis longtemps. Tout au long du processus de conception, ils vont s'imaginer vivre dans leur maison. Ce rêve les aide à avancer dans leur vie, dans leur construction de vie. Il doit donc être en adéquation avec leur vie. L'architecte se sert du regard des gens sur la vie pour se situer au plus près des demandes, des goûts et des besoins de ses clients. Il avance sur ses doutes.

En résumé, les deux cultures que je décris n'utilisent pas le même langage. Je m'aperçois que je suscite de la crainte ou du mépris chez le futur habitant. Soit je représente un rêve inaccessible, réservé à une élite cultivée ; soit je suis tout juste bonne à apposer ma signature et mon cachet sur un projet que l'on me demande de ne surtout pas faire. J'observe également, chez mes confrères, qu'en général l'architecte ne s'intéresse pas à l'exercice de la banalité. Aménager un garage, modifier une façade, construire la maison de Monsieur et Madame Tout-le-Monde ne répondent pas à son ambition. Ces missions sont trop peu rémunératrices au regard de l'accompagnement pédagogique qu'elles impliquent.

Autour de ces lieux communs, mon rêve d'enfant trouve ses limites. Il m'arrive parfois de me dire qu'il serait utile d'ajouter sur ma plaque la mention « maître d'œuvre », afin d'attirer davantage de clients. Dans ce contexte, en tant qu'architecte, moi qui rêve de construire des maisons, je n'en construis pas. Je vois dans la démarche Bimby la possibilité de cultiver une ouverture d'esprit propice au changement, en particulier sur le présupposé de ce qu'est un architecte et de ce qu'il fait.

2. Les éléments fondamentaux de la démarche Bimby
Bimby implique un changement de point de vue sur le pavillonnaire. Ni au-dessus, ni en dessous, nous nous trouvons à côté, et cette forme de perspective ouvre le champ de la réflexion.
Je vois dans la démarche Bimby la possibilité de cultiver une ouverture d'esprit propice au changement de point de vue sur la banlieue pavillonnaire, qui est en général le vilain petit canard de l'architecture ordinaire et familière, de la non-ville. Bimby vient ainsi réveiller l'ouverture d'esprit endormie de l'architecte. Jusqu'à présent, ce dernier avait comme placé un paravent pour ne pas voir le pavillonnaire.
Ensuite, Bimby apporte la conciliation, qui me semble un terme plus approprié que concertation. La conciliation comporte en effet une notion d'échange. La démarche proposée, consistant à mener des entretiens avec les habitants, place ces derniers au cœur du processus de développement. L'habitant devient ainsi le sachant de sa maison, de son jardin, de son quartier. L'architecte n'apparaît plus comme le gardien de la réglementation, ni comme un démiurge capricieux, mais comme un homme-outil nécessaire. Face à cette inversion, une nouvelle langue se fait jour, et la relation peut naître.

Bimby repose enfin sur l'intensification, qui est une sorte de densification positive, moins dévalorisante. Bimby pose un regard neuf sur les tissus pavillonnaires et donne naissance à des propositions durables, au sens premier du terme, à savoir qui durent. La densification douce mène à de nouvelles manières d'habiter ensemble. Elle peut faire émerger des questions de proximité, de relations intergénérationelles, de logement social. Cette densification positive va générer des modes de vie différents, et va peut-être enfin poser la question de l'urbanité des espaces.

3. Comment Bimby vient mettre du rose dans mon quotidien

J'ai été salariée pendant huit ans dans une petite structure. Je me suis installée en libéral il y a neuf mois afin d'ouvrir mon horizon. Saisie par la difficulté d'une pratique isolée, dans ma recherche de clients, à quoi prétendre si ce n'est à la maison individuelle ? Dans ce contexte, la rencontre avec Bimby, en juin 2012, m'a ouvert le champ des possibles. Bimby m'invite à me remettre en question et agir à ma mesure, par petites touches, comme le colibri. Je citerai un texte extrait du livre Pierre Rahbi, intitulé *La part du colibri, l'espèce humaine face à son devenir* :

« Un jour, dit la légende, il y eut un immense incendie de forêt. Tous les animaux terrifiés et attirés observaient, impuissants, le désastre. Seul le petit colibri s'active, allant chercher quelques gouttes d'eau dans son bec pour les jeter sur le feu. Au bout d'un moment, le tatou, agacé par ces agissements dérisoires, lui dit : Colibri! Tu n'es pas fou? Tu crois que c'est avec ces gouttes d'eau que tu vas éteindre le feu?

- Je le sais, répond le colibri, mais je fais ma part ».

Comme le colibri, je m'interroge sur les moyens dont je dispose pour accompagner cette démarche. Cela explique aussi la raison de ma présence à ce colloque. En particulier, je m'interroge sur les moyens que je peux mettre en œuvre pour inciter ma commune à se pencher sur cette question. Je dois aller à la rencontre du maire, essayer de le convaincre. A ce jour, je fais de l'affichage sur les fenêtres de mon agence, pour informer les habitants. J'organise également des ateliers pédagogiques avec des enfants, au cours desquels je les invite à réfléchir sur l'architecture, la ville et l'espace public. Cela requiert l'usage d'un langage approprié, un peu comme l'architecte à la rencontre d'un client qui souhaite construire un pavillon. Il s'agit de trouver les mots, qui ne sont pas ceux que nous utilisons dans notre jargon.

Pour conclure, je vous lirai un extrait de l'ouvrage de Françoise-Hélène Jourda, *Les 1 001 mots du développement durable à l'usage de tous*. A la rubrique « pédagogie », l'auteure nous dit : « *Le développement durable bouleverse les mentalités et contrecarre beaucoup d'intérêts. De plus, il est difficile de faire percevoir à chacun qu'il doit être acteur et que cette démarche lui sera, à plus ou moins long terme, favorable. Un discours pédagogique est indispensable, car ce ne sont pas les élites, qu'elles soient intellectuelles ou financières, qui détiennent la clef de ce changement des mentalités, mais chacun d'entre nous. Expliquer une fois, deux fois, et recommencer, et finalement remporter l'adhésion. Car s'il y a un concept qui se partage, c'est bien celui du développement durable* ».

Face à l'item « Architecte », elle ajoute : « *Si l'architecte ne s'implique pas fortement dans cette démarche, acceptant de remettre en question sa pratique, ses habitudes, son écriture, il ne se comporte pas en citoyen responsable* ».

De la salle : Dans la continuité de la présentation de Natacha Boidron, quels moyens peut-on mettre en œuvre, pour prolonger, en tant que professionnel privé, la recherche Bimby ?

Benoît LE FOLL : Cette question renvoie à nos travaux de cet après-midi. Mais je peux déjà vous donner quelques clefs. Nous souhaitons que le Bimby soit libre, comme un logiciel libre. Nous avons conçu de nombreux composants : des outils de communication, des guides de rédaction des règles du PLU, des outils d'analyse sociologique, des solutions techniques, etc. Tous ces outils sont mis à la disposition des acteurs intéressés par la démarche. Comme dans les logiciels libres, si vous utilisez un outil de Bimby dans le cadre de votre activité, vous remettez au pot, par la suite, ce que vous avez développé ou adapté.

Le projet prendra fin le 8 décembre 2012. Nous avons disposé de moyens importants pour mener ce projet, à savoir trois millions d'euros de recherche.
A présent, nous souhaiterions voir des « colibris » se déployer un peu partout en France, qui se l'approprient. Il serait bien que les professionnels, des agents immobiliers aux CAUE, en passant par les constructeurs etc., arrivent à se créer des lieux sur les territoires, où ils iront chercher ces outils et en feront de nouveaux à partager. Il existe 36 000 communes en France, et des millions de maisons à construire. Cela requerra l'implication de tous.
Nous essaierons de continuer à faire vivre le site Bimby, qui a vocation à être l'encyclopédie de la densification pavillonnaire. Nous aimerions que les acteurs, sur les territoires, se fassent leur propre vision de Bimby. Nous ne vous donnerons pas de méthode toute faite. Chaque territoire doit reconstruire la façon dont il devra se densifier. Nous mettons à votre disposition de multiples outils… à vous de construire votre stratégie locale, en fonction des enjeux spécifiques des territoires. Il ne peut y avoir une méthode s'appliquant uniformément à l'ensemble du territoire.

De la salle : Toutes les communes de France ont-elles connaissance du projet à ce jour ?

Benoît LE FOLL : Nous avons organisé environ 200 conférences depuis trois ans, un peu partout en France. Nous pouvons donc considérer qu'un certain nombre de communes ont connaissance du projet. D'autres conférences sont prévues. Nous comptons aussi sur vous pour aller porter Bimby sur les territoires. Il existe également un certain nombre de vecteurs, comme les CAUE, qui, pour la plupart, communiquent à ce sujet. Nous allons faire en sorte que les directions départementales des territoires soient aussi des vecteurs d'information. Là encore, il vous revient de propager les idées du Bimby.

De la salle : Disposez-vous d'un relais au ministère du Logement ?

Benoît LE FOLL : Pour arriver à faire ce que nous avons fait, il nous a fallu nous montrons un peu cavaliers. Nous n'avons pas demandé toutes les validations requises, nous n'avons pas tout mené dans les formes. Le ministère n'est donc pas très content après nous.
Il n'empêche que nous bénéficions de soutiens au Certu, qui est l'organisme dépendant du ministère du Logement, en charge de l'urbanisme. Il est présent aujourd'hui. Nous avons par ailleurs bon espoir de nous réconcilier prochainement avec notre tutelle.

David MIET : En réalité, Bimby suscite de nombreux débats et n'emporte pas l'adhésion de tous. Hier, le vice-Président du conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France. Le débat existe aussi

au sein de sa structure. Certains acteurs ont une image positive de la démarche. D'autres non. Il est certain que Bimby donne lieu à de nombreux débats, également au sein des CAUE. Notre ambition n'est d'ailleurs pas spécialement de parvenir au consensus. Nous estimons qu'il est bénéfique de créer des débats. Il s'agit d'une forme de diffusion qui nous convient.

Benoît LE FOLL : On nous demande d'ailleurs souvent si le projet de Bimby est ancré à droite ou à gauche. Or, nous avons rencontré des maires de toutes obédiences politiques. Certains sont présents aujourd'hui à ce colloque. Bimby constitue un outil, et nous sommes des architectes, des techniciens. Il ne nous revient pas de prendre des décisions, celles-ci incombent aux élus. Nous ne recherchons pas un ancrage politique, mais un outil permettant aux élus de développer une politique qui correspond aux aspirations des habitants.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires

BIMBY

Nouveaux regards sur la ville

« Réponse aux particuliers »

Grand colloque Bimby
17 & **18** SEPTEMBRE 2012
www.bimby.fr

Agence Nationale de la Recherche
ANR

Equité de la répartition des richesses foncières

Intervenant :
Davide MIET, *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France*

Résumé :

La démarche Bimby introduit une rupture, à travers l'intérêt pécuniaire réel qu'elle offre aux propriétaires dont les parcelles deviennent constructibles. Aussitôt se pose la question de l'équité dans la répartition de la richesse foncière. Dans ce contexte, le choix de la densification urbaine profite à un plus grand nombre de personnes que l'étalement. De ce point de vue, elle peut sembler plus équitable. Il revient à la sphère politique de décider s'il convient de laisser aux propriétaires la liberté de disposer de cette rente inattendue, ou au contraire s'il faut, par la mise en place de taxes, flécher l'usage de ces fonds vers des projets spécifiques, qui pourraient relever du développement urbain.

Retranscription :

Conférence de **David MIET**, *Pilote du projet Bimby, CETE Île-de-France*
Equité de la répartition des richesses foncières

Ma présentation porte sur une idée un peu ancienne, qui est celle de l'équité dans la répartition des créations de richesses foncières. Lorsque je suis entré dans cet amphithéâtre, vous vous posiez la question de la diffusion de la démarche Bimby. Le même genre de question se pose pour les organismes qui distribuent des aides pour le financement de la réhabilitation thermique de logements. Ces organismes doivent apporter aux propriétaires de logement une information pertinente, pour les inciter à solliciter de l'aide pour la réhabilitation de leurs logements. Or, ces acteurs rencontrent toutes les difficultés du monde à intéresser les habitants aux solutions qu'ils proposent.

La démarche Bimby introduit à cet égard une petite rupture. Cette dernière relève de l'intérêt pécuniaire réel offert aux habitants par les élus, lorsque ces derniers décident de construire un

nouveau logement sur les parcelles des propriétaires existants. L'intérêt financier, en Île-de-France, est particulièrement important, dans la mesure où un terrain peut valoir 200 000 euros.

Ainsi, un ménage peut découvrir, au cours d'un entretien, qu'il existe potentiellement 100 000 ou 200 000 euros dans son jardin. Cette découverte très exceptionnelle s'apparente à un gain au loto. Elle constitue une rémunération sans cause. Un ménage découvre une sorte de trésor dans son jardin.

Jusqu'à ce jour, seuls les propriétaires fonciers en limite directe de l'urbanisation actuelle, donc les agriculteurs, étaient au courant de cette possibilité. Ils avaient pour habitude, à chaque changement de POS ou de PLU, de discuter en amont avec le maire pour savoir, en quelque sorte, « à qui cela serait le tour ». Si le maire fait bien son travail, il répartit équitablement les attributions entre les trois ou quatre propriétaires situés autour de la commune. Sur le long terme, il en résulte une forme d'équité dans la répartition de la richesse foncière.

Dans le scénario Bimby, la difficulté tient au fait que la rente foncière est répartie entre un nombre beaucoup plus important de personnes. Cela change la donne. Une discussion informelle avec trois ou quatre agriculteurs est concevable. Mais l'annonce de la construction de cent logements sur des terrains d'une valeur de 200 000 euros chacun devient beaucoup plus complexe. Cela revient à annoncer la création d'une valeur totale de vingt millions d'euros sur la commune. Cette valeur sera actualisée au moment où les habitants feront le projet de construire un bâtiment sur un terrain rendu constructible par le PLU.

Il s'agit pour le maire de se demander comment répartir ces vingt millions d'euros. Le choix des lieux où mener une densification s'avère très complexe. Dès lors que l'existence d'une rente foncière est formalisée et qu'il existe une volonté de renouvellement urbain sur les parcelles des propriétaires particuliers, la rente sera distribuée sur une assiette large. Ainsi, aux Essarts-le-Roi, dans les Yvelines, 75 % des habitants sont propriétaires d'une maison. Une discussion est en cours sur la répartition des vingt millions d'euros entre les 1 900 propriétaires de la commune. Cela équivaut, pour chaque propriétaire, à une plus-value sur son patrimoine de 100 à 200 000 euros.

Plusieurs scénarios sont possibles. Si un vote démocratique avait lieu, la majorité des habitants se prononcerait pour un scénario ne donnant pas lieu à un étalement urbain, afin de s'enrichir. Le scénario avec étalement urbain n'enrichirait en effet qu'une fraction infime de propriétaires de maisons individuelles.

Une autre difficulté est liée au fait que certains habitants sont locataires. La rente foncière ne se répartit que parmi les propriétaires. Cela peut être considéré comme inéquitable. Le droit actuel français ne répond pas à cette question.

Si les deux scénarios envisagés – étalement urbain ou densification - sont imparfaits, l'un est tout de même plus équitable que l'autre. En effet, l'un procède à une distribution entre trois ou quatre personnes, et l'autre entre 260 personnes. On peut considérer qu'une situation un peu moins inéquitable constitue déjà un progrès par rapport à une situation très inéquitable.

Tel est le débat que je souhaite vous livrer. En dehors de la question d'équité, il est déjà très positif pour un maire de créer des droits à construire au sein de sa commune. Cela revient à créer de la richesse. Dans le contexte actuel, cette création de richesse présente un intérêt politique certain.

Franck Michel, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, Niort : Avec la députée-maire de ma ville, nous avons proposé la création d'une taxe confiscatoire sur la plus-value engendrée par le passage des terres agricoles vers des terres constructibles. Cette mesure revient à supprimer l'enrichissement sans cause que représente la modification du zonage du PLU. Par la même occasion, Bimby se trouve favorisé, dans la mesure où le scénario d'étalement ne vaut plus la peine.

Il convient ensuite de se demander s'il faut taxer la plus-value engendrée par Bimby. On peut imaginer une période transitoire. Dans la mesure où l'intérêt général consiste à limiter l'étalement urbain, les plus-values peuvent être considérées comme des aménités positives pour la communauté. Quoi qu'il en soit, les réflexions liées à Bimby ne peuvent se priver d'un débat de fond sur une réforme de la fiscalité foncière.

Benoît LE FOLL : En effet, la création de valeur sans cause est une réalité. Il revient à la sphère politique de décider s'il faut instaurer une phase transitoire d'encouragement. Nous en avions débattu avec Benoist Apparu, lorsqu'il était secrétaire d'Etat. Il avait suggéré de supprimer, pendant une période de trois ans, la taxe sur la plus-value immobilière dans le cas d'un détachement de parcelle de la résidence principale.

Franck Michel : La taxe de terrains agricoles devenus constructibles représente de l'argent public « gratuit ». Il pourrait y avoir, au niveau territorial, un débat sur l'utilisation de ces fonds. L'idée serait de redistribuer équitablement cet argent, sur la base de critères politiques à débattre localement.

David MIET : Avez-vous appliqué cette taxe confiscatoire ?

De la salle : Non. Seul l'Etat peut nous le permettre. Un projet de loi est en préparation. Il ne s'agit à ce stade que d'une idée.

Isabelle DORGERET : La rénovation thermique du parc existant constitue un autre sujet à mettre en perspective de Bimby. A ce jour, les solutions apportées proviennent de fonds publics, à travers des crédits d'impôts. Nous pourrions imaginer un allégement de la taxe sur la plus-value immobilière, sous conditions de restauration thermique de l'habitat existant. Cela constituerait une manière pertinente d'utiliser le fruit de la libération d'une parcelle.

Franck Michel : Les circuits financiers courts constituent en effet des pistes tout à fait intéressantes.

David MIET : Il existe un autre argument intéressant, dans ce contexte de circuit court de l'argent. Dans le système actuel, les agriculteurs installés en limite de ville ont déjà profité d'une rente foncière dans le passé. En l'occurrence, les propriétaires de maison gagnent au loto pour la première fois, en quelque sorte. L'idée est donc que cet argent serve à réhabiliter la maison existante, ou à financer l'accès des enfants à la propriété. Dans la majorité des cas, cet enrichissement sans cause sera réinjecté dans l'économie courante. La question est donc de savoir s'il convient de déterminer l'utilisation de cet argent par les ménages ou s'il faut au contraire leur faire confiance en leur laissant toute latitude à cet égard.

Philippe LABOURÉ, Agglomération d'Annecy : Ce débat apporte des pistes de réponses à mes questions. Jusqu'ici, j'étais en effet enthousiasmé par Bimby, mais je me demandais pourquoi le ministère ne suivait pas. En me mettant à la place du maire d'une commune, je commence à prendre peur. Je vois un grand nombre de personnes, qui vont en effet, gagner du jour au lendemain au loto. Je crains la remise en cause de beaucoup d'équilibres, l'émergence de tensions et de jalousies enfouies. Je suppose que mes administrés ne vont pas forcément savoir discuter, négocier. En d'autres termes, Bimby risque de remettre beaucoup d'équilibres en question. Sans en venir aux grands mots, j'ai le sentiment que la démarche peut avoir un caractère potentiellement « révolutionnaire », dans la mesure où elle remet en cause la structure de la propriété foncière. A mon sens, si je propose la démarche à mes élus, ce sera de manière simple, modeste, pragmatique, pour rendre service aux habitants.

François PLOQUIN Direction régionale de l'Equipement, Île-de-France : La densification du territoire d'une commune est déjà survenue à différentes époques. La problématique était la même. D'un seul coup, les habitants détenaient un terrain plus cher. Au lieu de construire une deuxième maison sur le terrain, ils cédaient ce dernier à un promoteur. C'est ainsi que la ville évolue et se densifie. La question du partage de la rente foncière a été résolue par une augmentation des COS.

Benoît LE FOLL : Quand nous rencontrons les élus, ils se montrent d'abord réservés. Il existe une réelle crainte par rapport au changement. On peut même imaginer que demain les habitants dont la parcelle n'est pas divisée par le PLU se révoltent en disant que ces décisions sont de nature confiscatoire. Bimby est en effet susceptible de bouleverser les pratiques.

Bimby renvoie à deux enjeux. D'abord, la démarche met en lumière le manque de culture de l'optimisation foncière chez l'habitant. Ensuite, elle requiert l'émergence de nouveaux métiers, comme les architectes en charge de la médiation, ou les architectes référents pour maintenir la cohérence globale des projets sur une commune. Par ailleurs, les agents immobiliers vont devoir faire preuve de nouveaux savoir-faire, les géomètres devront être capables d'utiliser la division foncière en tenant compte de la vision des collectivités, etc. Bimby bousculera les acteurs, mais aussi les professions, en nécessitant la mise en place de nouvelles pratiques. La seule solution réside dans la médiation, c'est-à-dire dans l'explication continue des processus. Par ailleurs, Bimby requerra des rééquilibrages budgétaires, ainsi qu'une évolution des pratiques et des modèles économiques. Je vous présenterai cet après-midi les expérimentations que nous avons menées sur le sujet.

BIMBY

www.bimby.fr

Partenaires